

# Evaluatie woonbeleid

Een onderzoek van de Rekenkamercommissie  
Amstelveen

D.J. (Daan) Jacobs Msc

Dr. S. (Sabine) van Zuydam

I.W. (Irene) van den Bosch Msc

Rekenkamercommissie Amstelveen

Datum: 26 november 2021

## **Inhoudsopgave**

<b>Bestuurlijke nota</b>	<b>3</b>
<b>Onderzoeksverantwoording</b>	<b>4</b>
<b>Centrale boodschap</b>	<b>7</b>
<b>Reactie college van B&amp;W</b>	<b>10</b>
<b>Nota van bevindingen</b>	<b>14</b>
<b>Het woonbeleid van Amstelveen in beeld</b>	<b>15</b>
1.1 / Context en speelveld	15
1.2 / Probleemanalyse (oorzaken en gevolgen)	19
1.3 / Het Amstelveense woningbouwbeleid (doelen en middelen)	24
1.4 / Vergelijking doelen en middelen Woonagenda met probleemanalyse	30
<b>Uitvoering</b>	<b>33</b>
2.1 / Sturing	33
2.2 / Voortgang doelen	36
<b>Roel van de raad</b>	<b>41</b>
3.1 / Informatievoorziening	41
3.2 / Sturing	42
<b>Bijlage 1: Bronnen</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 2: Normenkader</b>	<b>46</b>



## Bestuurlijke nota



# Onderzoeksverantwoording

## Aanleiding

Het woonbeleid vraagt om meerdere redenen veel aandacht van gemeenten. Ook in Amstelveen. De gemeente staat voor een aantal grote uitdagingen; er moet flink worden bijgebouwd om starters een kans te geven op de woningmarkt, de doorstroming van sociale naar reguliere huurwoningen stopt en het verduurzamen van de woningvoorraad vraagt om verstrekkende ingrepen. Als reactie op deze uitdagingen heeft de gemeente zich een aantal ambitieuze doelen gesteld, waarvan een groot deel al de komende drie jaar moet worden gerealiseerd.<sup>1</sup> Bij de uitvoering van deze plannen ligt het handelen van de gemeente bovendien onder een vergrootglas. Bij de bespreking van de Woonagenda 2020-2023 lieten inwoners duidelijk merken dat ze zich zorgen maken over de betaalbaarheid van woningen, de wachttijden voor sociale huurwoningen en het aanbod in de middeldure sector.

Voor de raad is het vaak lastig om overzicht en grip te houden op dit complexe domein. Voor welke opgaven staat de gemeente op het gebied van wonen precies? Speelt de gemeente, zowel in beleid als uitvoering, adequaat in op deze tekorten en opgaven? En misschien nog belangrijker: ontvangt de raad voldoende informatie om zijn kaderstellende en controlerende rol goed te vervullen? Dit onderzoek naar het woonbeleid helpt de raad om meer grip te krijgen op het woondomein en kan hem ondersteunen in het uitvoeren van zijn taken en het optimaliseren van de verantwoordingssystematiek.

## Doelstelling en vraagstelling

Het doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de doelmatigheid en doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Amstelveen en de rollen van de raad en het college daarbij.

Deze centrale doelstelling is uitgewerkt in negen onderzoeksvragen:

1. Met welke opgaven op de woningmarkt dient het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren rekening te houden?
2. Is er een goede probleemanalyse gemaakt, waarbij recht is gedaan aan de belangen van alle betrokken partijen?
3. Zijn de doelen van woonbeleid helder en concreet geformuleerd?
4. Wordt er effectief gestuurd op het realiseren van deze doelen?

---

<sup>1</sup> Woonagenda 2020-2023



5. Heeft de gemeente zicht op misbruik van toewijzing van woningen en hoe stuurt de gemeente op het voorkomen van dergelijk misbruik?
6. Wanneer en hoe wordt de raad geïnformeerd over de uitvoering van het woonbeleid?
7. Welke partijen zijn betrokken bij het woonbeleid en wat zijn hun belangen?
8. Welke mogelijkheden heeft de raad om te sturen en hoe worden deze mogelijkheden gebruikt?
9. Zijn er verbeteringen mogelijk?

## Theoretisch kader

In dit onderzoek staat de vraag centraal in hoeverre het beleid van de gemeente doelmatig en doeltreffend is en wat de rollen van de raad en het college daarbij zijn. Daarbij richt het onderzoek zich niet alleen op de uitvoering van beleidsdoelen, maar ook op de aanwezigheid van samenhang tussen de praktijk van woningtekorten en woningopgaven, de doelen die de gemeente zich stelt en de middelen die de gemeente inzet om die te bereiken. Een passend analysekader voor een dergelijke beleidsevaluatie, is de beleidstheorie. De beleidstheorie is het geheel aan veronderstellingen dat ten grondslag ligt aan het beleid.<sup>2</sup>

Omdat in dit onderzoek zowel het huidige beleid als de te nemen maatregelen in de komende jaren centraal staat, biedt de beleidstheorie als analysekader op beide fronten een stevige kapstok. We reconstrueren de beleidstheorie in vijf stappen:

- 1) het verzamelen van relevante beleidsdocumenten,
- 2) het in kaart brengen van de doel-middelrelaties,
- 3) het identificeren van oorzaak-gevolgrelaties,
- 4) het opsporen van de normatieve uitgangspunten en
- 5) de verschillende veronderstellingen samenvoegen en grafisch weergeven.<sup>3</sup>

Vervolgens beoordelen we de plausibiliteit van het geheel van veronderstellingen.

## Normenkader

De subjectiviteit van veel concepten die in dit onderzoek centraal staan, maakt dat het belangrijk is om af te bakenen wat er met deze concepten wordt bedoeld en hoe ze gebruikt zullen worden om observaties over het woonbeleid te duiden. Om die reden gebruiken we in dit onderzoek het onderstaande normenkader:

Thema	Normen
Wettelijke verplichtingen en regionale afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ De gemeente voldoet aan wettelijke verplichtingen, zoals de Woningwet 2015, het Klimaatakkoord en provinciale ruimtelijke verordeningen.</li> <li>/ De gemeente komt de regionale afspraken na, waaronder de ruimtelijke verordening van de provincie en afspraken binnen Metropoolregio Amsterdam.</li> </ul>
Kwaliteit beleid (mede in relatie tot overige beleidsterreinen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Het beleid is gebaseerd op een goede probleemanalyse, waarbij in ieder geval een analyse van regionale en lokale ontwikkelingen en ervaringen met in het verleden ingezette instrumenten, daar onderdeel van uitmaken.</li> <li>/ In het beleid staan heldere inhoudelijke en financiële kaders, waarin de volgende aspecten tenminste aan bod komen: visie/uitgangspunten, de in te zetten voorzieningen, maatregelen en werkwijzen, doelstellingen en bijbehorend tijdspad, (regionale) samenwerking, en financiën.</li> <li>/ De doelstellingen zijn vertaald naar concrete handvatten voor uitvoering, bijvoorbeeld in uitvoeringsprogramma's.</li> <li>/ Er is een logische samenhang tussen de probleemanalyse van de gemeente, de doelstellingen en eventuele neveneffecten.</li> </ul>

<sup>2</sup> Hoogerwerf, A. (1990), Reconstructing policy theory. *Evaluation and program planning*, 13, pp. 285-291

<sup>3</sup> Zie ook Van Heffen (2003), *Beleidsstorieën uit de beleidspraktijk*

	/ Het beleidsinstrumentarium is goed onderbouwd, waarbij tenminste is bepaald voor welke doelgroepen de ingezette instrumenten bedoeld zijn en wat de beoogde effecten zijn.
Doelmatigheid	/ De effecten van de maatregelen staan in verhouding tot de gepleegde investering (in tijd en geld).
Doeltreffendheid	/ De beoogde effecten van de maatregelen, voorzieningen en werkwijzen zijn gerealiseerd.
Kwaliteit informatievoorziening	/ Het college geeft invulling aan de actieve informatieplicht, waarbij de raad in ieder geval periodiek geïnformeerd wordt over de realisatie van de doelstellingen uit de woonvisie, de realisatie van afspraken met partners, en de financiering. / Het college geeft voldoende duiding in zijn informatievoorziening. / Het college geeft invulling aan zijn passieve informatieplicht.
Rol van de raad	/ De raad is actief betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en daarvan afgeleide plannen / De gemeente stuurt bij en innoveert op basis van de verkregen informatie. / De raad maakt actief gebruik van raadsinstrumenten (moties, amendementen, schriftelijke vragen, et cetera).

## Onderzoeksuitvoering

### Onderzoeksmethoden

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode januari 2021 tot en juni 2021. Het onderzoek begon met een startgesprek met de ambtelijke organisatie. De eerste weken van het onderzoek zijn vervolgens besteed aan de bestudering van documenten, waaronder beleidsdocumenten en voortgangsrapportages. Vervolgens is er een interview gehouden met de portefeuillehouder en twee beleidsadviseurs. Daarna is een groepsgesprek gevoerd met vier betrokken ambtenaren. Daarnaast is een groepsgesprek gevoerd met een aantal organisaties waarmee de gemeente in de uitvoering van het woonbeleid samenwerkt, zoals woningcorporaties en een huurdersvereniging. Ten slotte heeft een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de raad.

Opmerking: Bij het ambtelijk wederhoor is in tweede en derde instantie naar voren gebracht dat bepaalde documenten niet meer actueel zijn. De documentenstudie van het onderzoek is gebaseerd op stukken die bij het reguliere informatieverzoek, begin 2021, zijn aangereikt. De documenten waarnaar in de ambtelijke reactie wordt verwezen, zaten daar niet bij. Ook zijn naderhand geen nieuwe stukken ontvangen, tot het moment van het ambtelijk wederhoor.

Daar waar de ambtelijke reactie aanleiding geeft tot actualisatie van de tekst is dat uiteraard in het rapport opgenomen.

### Wederhoorprocedure

Op 8 september 2021 is de conceptrapportage ter feitenverificatie voorgelegd aan de ambtelijke organisatie. Vervolgens is de rapportage ten behoeve van een bestuurlijke reactie op 14 oktober voorgelegd aan het college.

## Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit vijf hoofdstukken. Na de onderzoeksverantwoording, beschrijft hoofdstuk 1 het woonbeleid van de gemeente Amstelveen. Hoofdstuk 2 bevat de bevindingen ten aanzien van de uitvoering van het woonbeleid en hoofdstuk 3 de rol van de raad. Tot slot bevat het rapport twee bijlagen.



## Centrale boodschap

*Hoewel gemeenten een wettelijke verantwoordelijkheid hebben om te zorgen voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen, worden zij beperkt in het formuleren en uitvoeren van hun woonbeleid. Zij hebben namelijk geen exacte informatie over de vraag naar en samenstelling van de woningvoorraad, omdat die informatie vaak incompleet en snel achterhaald is. Veranderende economische omstandigheden of een wijziging van landelijke wet- en regelgeving kunnen er bovendien voor zorgen dat -zelfs relatief recente- cijfers en prognoses beperkt of in het geheel niet meer actueel zijn. Ook hebben gemeenten maar beperkte mogelijkheden om het beleid zelf uit te voeren; ze kunnen over het algemeen zelf geen huizen (ver)bouwen, verhuren en verkopen. Daarvoor zijn zij afhankelijk van woningcorporaties en marktpartijen, zoals projectontwikkelaars.*

*In het licht van deze opmerkingen, trekt de rekenkamercommissie op basis van haar onderzoek enkele conclusies en doet zij een aantal aanbevelingen.*

### Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten trekt de rekenkamercommissie vijf conclusies:

#### **1. De Woonagenda is gebaseerd op een consistente en onderbouwde probleemanalyse, maar de exacte omvang van de woonopgave wordt zelden concreet gemaakt**

De probleemanalyse die ten grondslag ligt aan de Woonagenda 2020-2023, is consistent. Oorzaken en gevolgen, bijvoorbeeld met betrekking tot de bevolkingssamenstelling en daaruit voortvloeiende kwantitatieve opgave, hangen op een logische manier met elkaar samen. Daar staat tegenover dat de exacte omvang van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in de Woonagenda en andere relevante beleidsdocumenten zelden concreet wordt gemaakt. Ook is het de vraag of de (regionale) cijfers waar deze opgaven op zijn gebaseerd, nog actueel zijn.

#### **2. Beleidsdoelen sluiten goed aan op de probleemanalyse, maar zijn weinig concreet**

De doelstellingen in de Woonagenda 2020-2023 gaan over meer dan alleen aantallen en soorten woningen en sluiten in dat opzicht niet volledig aan op de onderliggende probleemanalyse. Deze aanvullende doelstellingen, en aanzien van thema's zoals leefbaarheid, lijken vooral voort te komen uit politieke keuzes of prioriteiten op andere beleidsterreinen. Daarmee stellen ze een aantal randvoorwaarden die niet in strijd zijn met de probleemanalyse, maar deze aanvullen. Voor alle doelstellingen geldt echter dat ze relatief abstract zijn; er wordt bijvoorbeeld de wens uitgesproken dat er "meer" woningen moeten komen voor ouderen en specifieke doelgroepen, maar niet hoeveel. Ook worden sommige doelgroepen, zoals jonge gezinnen, in de doelstellingen niet expliciet benoemd.

### **3. De gemeente zet veel verschillende sturingsmiddelen in, maar het zicht op de bijdrage van deze middelen aan het behalen van beleidsdoelen is beperkt**

Er wordt een groot aantal middelen ingezet om gestelde doelen te bereiken. Deze middelen bestrijken een groot deel van deze doelen. Tegelijkertijd is niet duidelijk of de genomen maatregelen voldoende zullen zijn om gestelde doelen ook daadwerkelijk te bereiken; sommige maatregelen hebben een vrij beperkte impact, terwijl andere deels of geheel afhankelijk zijn van de medewerking die samenwerkingspartners eraan verlenen. Bovendien is niet duidelijk in hoeverre de som van alle maatregelen voldoende zal zijn om geformuleerde ambities te verwezenlijken en welke risico's hiermee gemoeid zijn. Tot slot is niet duidelijk of voorgenomen maatregelen aansluiten bij de wensen en behoeften van specifieke doelgroepen, zoals jonge gezinnen en huurders met een zorgvraag. Het zicht van de gemeente op de bijdrage van ingezette sturingsmiddelen aan het behalen van beleidsdoelen is dan ook beperkt.

### **4. Uitvoering komt op gang, doelmatigheid en doeltreffendheid zijn (nog) niet in beeld**

In de uitvoering van het woonbeleid is een aantal stappen gezet; lokale verordeningen zijn zoals gepland gewijzigd en andere beleidsplannen zitten in de voorbereidingsfase. Deze stappen hebben echter pas in een paar gevallen tot concrete resultaten geleid; waar dit wel het geval is, gaat het in elk geval deels om maatregelen die voortvloeien uit (prestatie)afspraken die al vóór het vaststellen van de Woonagenda zijn gemaakt.

Aan de ene kant is dit niet verwonderlijk. Zo is de doorlooptijd van bouwprojecten relatief lang, waardoor nieuwe woningen op zijn vroegst over een paar jaar worden opgeleverd. Ook is de gemeente voor de uitvoering van veel plannen afhankelijk van anderen en kan er op dit moment niet veel meer worden gedaan dan het gesprek hierover aangaan met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Aan de andere kant betekent het ook dat nog niet zeker is of het woonbeleid van de gemeente doelmatig en doeltreffend zal zijn. Dat zal in de komende jaren goed gemonitord moeten worden.

### **5. De gemeenteraad stuurt actief, maar mist strategische informatie**

De gemeenteraad van Amstelveen wordt met enige regelmaat door het college geïnformeerd over relevante ontwikkelingen. De raad gebruikt deze informatie om kaders te stellen. De vraag is of raadsleden de juiste informatie ontvangen om hun kaderstellende en controlerende taak goed te vervullen. Aandachtspunten zijn onder meer dat het voor de raad lastig is om te bepalen op welk niveau hij mee dient te sturen; op hoofdlijnen, of (ook) op projectniveau. Daarnaast ervaren sommige raadsleden beperkte grip op regionale besluitvorming. Beide aspecten hangen nauw samen met het feit dat de raad vooral op project- en initiatiefniveau wordt geïnformeerd; een expliciete koppeling met gestelde beleidsdoelen en het 'grote plaatje' ontbreken vaak.

## **Aanbevelingen**

De bovenstaande conclusies geven aanleiding tot de volgende aanbevelingen:

### **1. Concretiseer bestaande beleidsdoelen en monitor achterliggende aannames**

Het is met name zaak om ervoor te zorgen dat doelstellingen toetsbaar zijn; abstracte formuleringen als "kleinere betaalbare woningen bouwen voor jongeren en starters" moeten waar mogelijk worden vervangen door doelen die aangeven om hoeveel woningen met een bepaald oppervlakte en een zekere richtprijs het gaat en wanneer deze gereed dienen te zijn. Om te voorkomen dat dergelijke doelen achterhaald raken, is het belangrijk dat het college achterliggende aannames over de woningmarkt volgt en periodiek actualiseert. Het verschijnen van het volgende onderzoek 'Wonen in de Metropool Regio Amsterdam' (WiMRA) zou hier een logisch moment voor zijn.

### **2. Maak de (waarschijnlijke) gevolgen van sturing inzichtelijk en breng risico's in beeld**

Omdat de gemeente beperkte mogelijkheden heeft om direct te sturen op het bereiken van beleidsdoelen, moet goed in de gaten worden gehouden welke maatregelen in welke mate bijdragen aan die doelen. Op korte termijn adviseert de rekenkamercommissie dat het college de gezamenlijke werking van ingezette middelen in kaart brengt, samen met de daarbij behorende waarschijnlijkheden en onzekerheden. Een dergelijke analyse zou periodiek moeten worden geactualiseerd en per definitie met onzekerheid omgeven zijn, waardoor het van belang is dat naast mogelijke effecten ook de belangrijkste risico's in kaart worden gebracht; een

'risicoparaagraaf' als graadmeter van de waarschijnlijkheid dat verwachte effecten ook daadwerkelijk zullen plaatsvinden.

### **3. Monitor de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid**

Dat het op dit moment te vroeg is om vast te stellen of en in hoeverre het beleid doelmatig en doeltreffend is, betekent dat de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid op een later moment moet worden vastgesteld. Hoewel niet elke beleidsmaatregel op hetzelfde moment gerealiseerd zal worden en dus ook niet op hetzelfde moment kan worden geëvalueerd, beveelt de rekenkamercommissie aan dat de raad en het college vooraf afspraken maken over het moment en de wijze van evaluatie. Zo is van tevoren duidelijk wanneer en op welke manier het beleid geëvalueerd wordt en welke informatie hiervoor dient te worden verzameld.

### **4. Verbeter de kwaliteit van informatievoorziening aan de raad en vergroot het zicht op de regio**

De raad ontvangt veel informatie over wonen en onderwerpen die daarbij horen, zoals leefbaarheid. Maar die informatie is soms lastig te duiden. De rekenkamercommissie beveelt daarom aan een expliciete koppeling te maken tussen informatie en de beleidsdoelstelling waar die informatie betrekking op heeft, zodat het voor raadsleden makkelijker wordt om te bepalen hoe bepaalde informatie moet worden gelezen.

Daarnaast kan de grip van de raad op regionale aspecten van het woonbeleid worden vergroot als het college de raad vaker informeert over de aard en planning van regionale besluitvormingstrajecten en regionale informatie toegankelijker maakt, bijvoorbeeld door deze te voorzien van context. De rekenkamercommissie beveelt de raad aan om ook zelf zijn positie ten opzichte van deze regionale aspecten te versterken. Dat kan bijvoorbeeld door een of meer raadsrapporteurs aan te stellen. Deze raadsrapporteurs zouden regionale ontwikkelingen namens de raad kunnen volgen en hierover aan hun mede-raadsleden verslag kunnen uitbrengen.



## Reactie college van B&W



## College van B&W

**Uw contact** J. Gringhuis

T (020) 540 42 04

F (020) 540 45 59

J.gringhuis@amstelveen.nl

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

*Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief*

AAN  
de Rekenkamercommissie Amstelveen

**Datum** 16 november 2021  
**Ons kenmerk** Z21-0181480

**Betreft** Bestuurlijke reactie rapport Rekenkamer evaluatie woonbeleid

Geachte Rekenkamercommissie,

Het college bedankt de Rekenkamercommissie voor het uitgevoerde onderzoek. Het college herkent zich in een deel van de conclusies en aanbevelingen in het op 20 oktober 2021 toegezonden rapport.

De woningmarkt wordt zowel landelijk als in Amstelveen gekenmerkt door krapte in alle segmenten. In deze ingewikkelde woningmarkt heeft het college in haar woonbeleid veel extra instrumenten ingezet om woningen betaalbaar te maken en te houden en Amstelveense woningzoekende betere kansen te geven op de woningmarkt. Bijzondere aandacht is uitgegaan naar jongeren en starters aangezien de schaarste op de woningmarkt voor deze groep het meest schrijnend is.

Het college heeft de afgelopen jaren de nodige acties ondernomen om de situatie op de Amstelveense woningmarkt te verbeteren en zal daar de komende tijd mee doorgaan. Zo is in samenwerking met de 15 regio-gemeenten een nieuw woonruimteverdeelstelsel voor sociale huurwoningen opgezet dat eind 2022 operationeel wordt. Voor jongvolwassenen tussen 28 en 34 jaar en woningzoekenden werkzaam in de zorg en het onderwijs zijn maatwerkregelingen opgezet. Deze groepen worden met succes actief bemiddeld naar een woning. Om huurwoningen in het sociale en middensegment betaalbaar te houden is de doelgroepverordening vastgesteld. Ook in het koopsegment zijn instrumenten ingezet om koopwoningen voor een grotere groep bereikbaar te maken door de maximale verruiming van de starterslening en het maken van afspraken over de Koopmarkt regeling. Bij nieuwbouwwoningen wordt gewerkt met zelfbewoningsplicht en voor bestaande woningen onderzoekt het college de wijze waarop het instrumentarium van de per 1 januari 2022 in te voeren Wet Opkoopbescherming kan worden ingezet. Ook zijn regels voor het aanbieden van een woning ten behoeve van vakantieverhuur aangescherpt. Daarnaast zet het college in op de bouw van extra woningen voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld aan de Startbaan en Biesbosch en in de Legmeer, de Scheg en Kronenburg. Dit om Amstelveeners de mogelijkheid te bieden om in Amstelveen te kunnen blijven wonen in een passende woning.

**Raadhuis** Laan Nieuwer Amstel 1  
1182 JR Amstelveen  
T (020) 540 49 11  
www.amstelveen.nl  
IBAN NL22 BNGH 0285 0003 14

**Route per bus (overdag ma t/m vrij)**  
Lijn 174, halte Raadhuis  
Lijn 186, halte Dorpsstraat + 5 min.  
Plan uw reis via [www.9292ov.nl](http://www.9292ov.nl)

F089

[]





Het college heeft het rapport over het woonbeleid van Amstelveen met grote aandacht en interesse gelezen en herkent zich in de conclusie dat de Woonagenda en het daarin opgenomen woonbeleid is gebaseerd op een consistente en onderbouwde probleemanalyse die ten grondslag ligt aan de woonopgave. Waar mogelijk is de woonopgave concreet gemaakt. Vaak ook in samenwerking met de provincie Noord-Holland en de MRA, bijvoorbeeld via het tweejaarlijkse WIMRA-onderzoek (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam). De omvang van de woonopgave is op drie pijlers gebaseerd: (1) demografische veranderingen, (2) economische ontwikkelingen en (3) immi- en emigratie. De ervaring leert dat de omvang van de woonopgave snel kan veranderen. Het is van belang om de actuele ontwikkelingen goed in de gaten te houden. Als de gemeente merkt dat informatie ontbreekt, wordt er nader onderzoek gedaan. Uiteraard staat buiten kijf dat de woonopgave voor Amstelveen groot is.

De woonagenda 2020-2023 vormt de basis voor het Amstelveense woonbeleid. In de uitwerking daarvan worden doelen nader geconcretiseerd. Zo bestaat vanuit de verschillende onderzoeken inzicht in de woonbehoefte, verhuiscriteria en is de groep jongvolwassenen tussen 28 en 34 jaar die nog geen woning heeft specifiek in beeld gebracht. Ook loopt een onderzoek naar de woonbehoefte nu en in de toekomst van ouderen. Daarbij gaat het zowel om de intramurale- als extramurale woonzorg. Dit onderzoek vormt de basis voor de uitwerking van de woonzorgvisie.

In de uitwerking van het beleid worden doelen concreet gemaakt en nader ingevuld voor de uitvoeringsagenda. Op projectniveau is de woonagenda leidend bij het maken van afspraken met projectontwikkelaars over het aantal woningen in het sociale-, midden- en dure segment, de woninggrootte, de verhouding koop- en huurwoningen, de instandhoudingstermijnen voor huurprijzen en de zelfbewoningsplicht bij koopwoningen.

Het college erkent dat het in beeld brengen van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid beter kan evenals het vooraf in beeld brengen van de risico's. Daarbij merken wij op dat de woningmarkt dynamisch is en de uitvoering van het woonbeleid mede beïnvloed wordt door externe factoren en rijksbeleid. Dit maakt het lastig om goed vast te stellen wat de bijdrage van sommige beleidsmaatregelen is en om een goede risico-inschatting te kunnen maken. Bij de evaluatie van de Woonagenda 2020-2023 zal het college extra aandacht besteden aan het inzichtelijk maken van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de ingezette sturingsmiddelen, zoals de Rekenkamercommissie aanbeveelt.

De Rekenkamercommissie concludeert dat de gemeenteraad met enige regelmaat door het college wordt geïnformeerd over relevante ontwikkelingen en dat de raad deze informatie gebruikt om kaders te stellen. Het blijkt voor de raad lastig te zijn om te bepalen op welk niveau kan worden meegestuurd, op hoofdlijnen of op projectniveau. Geconstateerd wordt dat de raad veelal op project- en initiatiefniveau wordt geïnformeerd en dat daarbij de expliciete koppeling met gestelde beleidsdoelen en het 'grote plaatje' ontbreekt. Het college gaat graag met de raad in gesprek om te onderzoeken waar de behoefte van de gemeenteraad ligt en hoe de raad beter kan worden voorzien van strategische informatie.

Uit het onderzoek blijkt dat sommige raadsleden beperkte grip ervaren op regionale besluitvorming. Het Rijk en de provincies hebben ieder een eigen rol, bijvoorbeeld door wetgeving of kaders te maken, die invloed kunnen hebben op het woonbeleid in





Amstelveen. In de zogenaamde RAP-regio vindt overleg plaats over het woonruimteverdeelsysteem en wordt informatie uitgewisseld. In de MRA wordt eveneens informatie uitgewisseld mede ter voorbereiding op overleg met het rijk over de woningmarkt en eventuele besluiten die door de gemeenteraden genomen kunnen worden. Het college benadrukt dat besluitvorming over het woonbeleid altijd in de gemeenteraad plaatsvindt en dat er geen beslissingen over het Amstelveense woonbeleid in de MRA worden genomen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,  
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens



## Nota van bevindingen

# 1

## Het woonbeleid van Amstelveen in beeld

*De kern van het woonbeleid van Amstelveen wordt gevormd door de Woonagenda 2020-2023. In deze Woonagenda is omschreven welke speerpunten de gemeente heeft voor de komende jaren, wordt de situatie in Amstelveen geschetst en komen maatregelen die de gemeente wil inzetten om de speerpunten te realiseren aan bod. De Woonagenda bevat daarmee verschillende aannames over de aard en omvang van de problemen op de Amstelveense woningmarkt (oorzaken en gevolgen), evenals aannames over de maatregelen die worden ingezet om bepaalde ambities te bereiken en geconstateerde problemen op te lossen (doelen en middelen). Gezamenlijk vormen deze aannames de beleidstheorie die ten grondslag ligt aan het gevoerde beleid.*

*In dit hoofdstuk schetsen we allereerst de bronnen die inzicht geven in de woningbouwopgave van de gemeente Amstelveen en beschrijven we het speelveld. Vervolgens brengen we de beleidstheorie in kaart door stil te staan bij 1) de probleemanalyse zoals die in de Woonagenda en aanpalende documenten wordt gepresenteerd, aangevuld met onderzoek dat is verricht naar de Amstelveense woningmarkt, 2) de beleidsdoelstellingen en daartoe in te zetten maatregelen en 3) de mate waarin de probleemanalyse en de beleidsdoelstellingen en maatregelen op elkaar aansluiten.*

*Daarmee worden in dit hoofdstuk de volgende deelvragen beantwoord:*

- 1) *Met welke opgaven op de woningmarkt dient het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren rekening te houden?*
- 2) *Is er een goede probleemanalyse gemaakt, waarbij recht is gedaan aan de belangen van alle betrokken partijen?*
- 3) *Zijn de doelen van het woonbeleid helder en concreet geformuleerd?*
- 7) *Welke partijen zijn betrokken bij het woonbeleid en wat zijn hun belangen?*

### 1.1 / Context en speelveld

#### Diverse bronnen waaruit de woonopgave blijkt

De gemeente Amstelveen maakte bij het vormen van de Woonagenda 2020-2023 gebruik van diverse bronnen om informatie in te winnen over de woningmarkt en de woonbehoefte. Zo heeft er in het eerste kwartaal van 2019 een drietal gesprekken plaatsgevonden met inwoners over wonen: een stadsgesprek over de hoogbouwvisie, de brede discussie woningbouw en een stadsgesprek over woonruimteverdeling. De gemeente heeft een indeling van doelgroepen gemaakt en uit elke doelgroep gericht mensen uitgenodigd, blijkt uit interviews. Bij de avonden waren in totaal ongeveer 100 tot 120 mensen aanwezig, geven gesprekspartners aan. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren onder meer betere kansen voor starters en jongeren op de woningmarkt, het bouwen van meer betaalbare woningen, zorgen over de identiteit van Amstelveen, toename van het aantal internationale kenniswerkers, woningen voor senioren en zorgwoningen.<sup>4</sup> In interviews in het

---

<sup>4</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 5

kader van dit rekenkameronderzoek geven respondenten aan dat de sessies onder andere input hebben geleverd voor (aanpassingen van) de woonruimte-verdeelsystematiek.

Daarnaast put de gemeente Amstelveen uit cijfers en prognoses over de woningmarkt vanuit Amstelveen en vanuit de regio. Zo heeft de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in 2019 uitgebreid onderzoek gedaan naar demografische ontwikkelingen in Amstelveen binnen de context van de deelregio Amstelland Meerlanden en de metropoolregio Amsterdam, waar Amstelveen deel van uit maakt. De gegevens uit dit onderzoek, *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA)* zijn mede als input voor het woonbeleid gebruikt. Dit laatste geldt ook voor de resultaten van een enquête onder inwoners van de RAP-regio naar de verdeling van sociale huurwoningen. De enquête is door 1.715 Amstelveeners ingevuld.

Daarnaast heeft organisatie- en adviesbureau RIGO verschillende onderzoeken uitgevoerd die inzicht geven in ontwikkelingen en prognoses in de Amstelveense demografie en woningmarkt. Het meest recente rapport dat cijfers bevat over de verwachte woningbehoefte in Amstelveen, is het rapport 'Rapportage raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025' (2018). Deze prognoses zijn dus inmiddels circa drie jaar oud. Het is de vraag in hoeverre deze cijfers op dit moment nog actueel zijn. Er is regionaal gewerkt aan het in beeld brengen van de regionale woningbehoefte, maar deze informatie was tijdens de documentenstudie van dit onderzoek nog niet beschikbaar.<sup>5</sup>

### Gemeentelijke taken en bevoegdheden

De gemeente neemt ten aanzien van het woondomein een bijzondere positie in. Hoewel gemeenten een wettelijke verantwoordelijkheid hebben om te zorgen voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen, realiseren de meeste gemeenten zelf geen (nieuwe) woningen; deze taak wordt vervuld door woningcorporaties en marktpartijen zoals projectontwikkelaars.<sup>6</sup> De gemeentelijke taken ten aanzien van het woondomein laten zich dan ook het beste omschrijven als een regiefunctie, waarin gemeenten voorwaarden scheppen voor de bouw, herontwikkeling of sloop van woningen. Van alle overheden hebben gemeenten daarmee overigens wel de meest directe rol op de woningmarkt; het Rijk en de provincie staan op beduidend meer afstand en scheppen vooral bestuursrechtelijke kaders.<sup>7</sup>

Hoewel de gemeentelijke beleidsruimte in theorie alleen door deze bestuursrechtelijke kaders wordt begrensd, formuleren de meeste gemeenten zelf vaak een beperkt aantal beleidsdoelen en -ambities over het aantal en de soort woningen binnen de gemeente, ruimtelijke ordening, duurzaamheid en aanverwante onderwerpen als mobiliteit, recreatie en voorzieningen. Deze staan meestal in de Woonvisie. Regionale afstemming is alleen verplicht voor zover de realisatie van gemeentelijke doelen een direct effect heeft op andere overheden, al vindt dergelijk overleg in de praktijk vaak toch wel plaats.

Sturing op het behalen van deze doelen is echter geen sinecure. Omdat gemeenten over het algemeen zelf geen woningen realiseren, zijn ze hierin afhankelijk van de woningcorporaties, ontwikkelaars en andere marktpartijen die in de gemeente actief zijn. Beschikbare sturingsmiddelen wisselen per marktpartij. Woningcorporaties hebben bijvoorbeeld een wettelijke plicht om een bijdrage te leveren aan het realiseren van gemeentelijke woondoelen en hierover verantwoording af te leggen; voor projectontwikkelaars en andere marktpartijen geldt een dergelijke plicht niet. In de praktijk hebben gemeenten om die reden vaak meer invloed op woningcorporaties dan op andere marktpartijen, al is ook deze invloed begrensd; zelfs prestatieafspraken zijn beperkt afdwingbaar en komen in samenspraak tussen een corporatie en gemeente tot stand.<sup>8</sup>

In algemene zin zijn er drie manieren waarop gemeenten invloed kunnen uitoefenen op het realiseren van woondoelen.

- / De eerste zijn bestuursrechtelijke maatregelen, zoals het opstellen van verordeningen en het wijzigen van bestemmingsplannen.
- / Daarnaast kunnen gemeenten ook subsidies verlenen, bijvoorbeeld om economisch onrendabele woonvormen mogelijk te maken.

---

<sup>5</sup> FRAEY (2020). *Woonakkoord Amstelland-Meerlanden: Plan van Aanpak*

<sup>6</sup> I&O Research en KAW. 2020. *Verkenning rollen op de woningmarkt*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<sup>7</sup> RIGO Research en Advies. 2017. *Instrumentarium sturing op woonbeleid*. Provincie Zuid-Holland.

<sup>8</sup> VNG. 2015. *Samenvatting Woningwet voor gemeenten*.

- / Tot slot kunnen gemeenten een aantal meer informele instrumenten inzetten; politieke of bestuurlijke druk, het wegnemen van bestuurlijke hordes, of het stimuleren van kennisdeling.<sup>9</sup>

Hoeveel invloed gemeenten met dit instrumentarium kunnen uitoefenen op de woningmarkt, verschilt per woningsoort. Sociale huurwoningen zijn meestal eigendom van een woningcorporatie, waardoor gemeenten via prestatieafspraken afspraken kunnen maken over de kwantiteit, kwaliteit en prijs van deze woningen. Op het gebied van sociale huurwoningen in corporatiebezit vindt regionale afstemming plaats. Gedurende de looptijd van dit onderzoek is het beleidskader 'een sociale huurwoning zoeken veranderd' binnen de Stadsregio vastgesteld.

Huurwoningen in de vrije sector laten zich minder makkelijk sturen, al kan een gemeente bijvoorbeeld wel met verordeningen oneigenlijke (vakantie-)verhuur tegengaan. Op koopwoningen hebben gemeenten over het algemeen de minste invloed. Waar gemeenten nog enige invloed kunnen uitoefenen op de bouw van nieuwe koopwoningen, bijvoorbeeld door afspraken te maken met projectontwikkelaars, kunnen particuliere woningeigenaren over het algemeen alleen met een moreel appèl of subsidie tot actie worden gemaand.<sup>10</sup>

### De woningvoorraad in 2020

In Amstelveen zijn er in 2020 41.908 woningen, waarbij iedere woning gemiddeld door 2,19 personen wordt bewoond. De woningvoorraad is de afgelopen jaren licht gestegen: in 2019 met 0,6% ten opzichte van 2018 en in 2020 met 0,7% ten opzichte van 2019. Daarentegen daalde de groei van de woningvoorraad in 2021 tot dusver licht (0,1%) ten opzichte van de groei in 2020.<sup>11</sup>

Tabel 1: Woningvoorraad Amstelveen <sup>12</sup>

	Amstelveen	Nederland
Koopwoningen	46,8%	57,2%
Corporatiehuurwoningen	29,9%	29,1%
Overige huur	23,0%	13,3%

	Amstelveen	Nederland
Eengezinswoningen	48,7%	64,1%
Meergezinswoningen	51,3%	35,9%

Type woning	Aantal	Percentage
Eengezinshuurwoningen	7.543	18%
Meergezinshuurwoningen	15.925	38%
Eengezinskoopwoningen	13.411	32%
Meergezinskoopwoningen	5.448	13%

<sup>9</sup> I&O Research en KAW. 2020. *Verkenning rollen op de woningmarkt*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<sup>10</sup> RIGO Research en Advies. 2017. *Instrumentarium sturing op woonbeleid*. Provincie Zuid-Holland.

<sup>11</sup> Zie [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

<sup>12</sup> Facts and figures Amstelveen 2020, p. 17.; zie <https://amstelveen.incijfers.nl/dashboard/voorraad>; zie <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/bouwen-en-wonen/>. De cijfers uit deze referenties zijn niet consistent waardoor de absolute aantallen kunnen afwijken. De percentages in het overzicht zijn afgerond en tellen gezamenlijk op tot 101%

## Speelveld van de Amstelveense woningmarkt

Als het gaat om het aanpakken van de uitdagingen op de Amstelveense woningmarkt, is de gemeente niet de enige partij die aan zet is. Sterker nog, de gemeente is in grote mate afhankelijk van anderen om de eigen doelen en ambities op dit vlak te realiseren. Belangrijke spelers in dit kader zijn 1) de metropoolregio Amsterdam (MRA), 2) woningcorporaties en particuliere woningverhuurders en 3) projectontwikkelaars. Deze laatste groep wordt echter niet expliciet benoemd in de Woonagenda 2020-2023. De MRA, woningcorporaties en particuliere woningverhuurders wel.

### 1. De regio

Amstelveen maakt deel uit van de metropoolregio Amsterdam, een bestuurlijk samenwerkingsverband van 32 gemeenten en de provincies Noord-Holland en Flevoland. In de MRA wordt ingezet op een bouwproductie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025.<sup>13</sup>

De MRA is een netwerkorganisatie met een kleine ambtelijke organisatie. Voor de uitvoering van het jaarprogramma is de MRA afhankelijk van de inzet vanuit de zeven deelregio's.<sup>14</sup> De MRA heeft een actieprogramma wonen opgesteld waarin ambities zijn geformuleerd rondom de volgende vijf thema's:

- / Woningproductie en versnelling
- / Betaalbare voorraad
- / Woonruimteverdeling
- / Bijzondere doelgroepen
- / Kennisdeling en communicatie

Respondenten die zijn gesproken in het kader van dit onderzoek, geven aan dat binnen de MRA vooral wordt afgestemd tussen gemeenten; iedere gemeente heeft zijn eigen kenmerken en behoeften en er wordt ruimte ervaren om dat perspectief in te brengen en te behouden. Dit is in lijn met het feit dat de MRA geen besluitvormend orgaan is.

Gedurende de looptijd van het onderzoek is een nieuw Woonakkoord ondertekend, ditmaal tussen de gemeenten in Amstelland-Meerlanden en de provincie Noord-Holland. Belangrijke thema's in dit akkoord zijn:

- / Samenwerking
- / Nieuwbouw
- / Optimaal benutten: bestaande voorraad
- / Duurzaam wonen

### 2. Corporaties en particuliere woningverhuurders van sociale huurwoningen

In 2020 werden er in Amstelveen ongeveer 13.008 sociale huurwoningen beheerd door woningcorporaties, 31% van de totale woningvoorraad.<sup>15</sup> Het totale aantal sociale huurwoningen dat Amstelveen in 2020 telde, is evenwel niet duidelijk; niet alle sociale huurwoningen worden beheerd door woningcorporaties. Voor het jaar 2018 is dergelijke informatie wel bekend. In dat jaar was de verdeling van sociale huurwoningen over de verschillende woningcorporaties en andere eigenaren als volgt:

Tabel 2: Aandeel sociale huurwoningen per aanbieder

	Aantal sociale huurwoningen <sup>16</sup>
Eigen Haard	9.726
Woonzorg Nederland	414
DUWO zelfstandige eenheden	890
DUWO onzelfstandige eenheden	2.572

<sup>13</sup> Actieprogramma woningbouwproductie MRA 2018-2025

<sup>14</sup> Actieprogramma Wonen Amstelland-Meerlanden

<sup>15</sup> Facts and figures Amstelveen 2020, p. 15

<sup>16</sup> Op basis van WiMRA 2017

Omnia	121
Particuliere partijen	4.165
<b>Totaal</b>	<b>17.888</b>

Eigen Haard is de grootste woningcorporatie in Amstelveen. Het lukt de gemeente goed om samen te werken met Eigen Haard; het overleg met Eigen Haard is volgens de gemeente constructief en de corporatie denkt goed mee in maatwerk-oplossingen en structurele oplossingen voor problemen die zich in Amstelveen voordoen. Ook zijn er afspraken tussen de gemeente en Eigen Haard over het toewijzen van woningen en de mogelijkheid van de gemeente om hierin bij te sturen. De gemeente en de corporatie monitoren elk kwartaal in een gesprek of de afspraken opgevolgd worden, blijkt uit interviews. Daarnaast legt Eigen Haard jaarlijks verantwoording af over de realisatie van de prestatieafspraken via een jaarverslag.

Er zijn een aantal grote particuliere partijen actief in Amstelveen. Zes particuliere woningverhuurders beschikken gezamenlijk over circa 5% van de Amstelveense huurvoorraad (niet beperkt tot sociale huur).<sup>17</sup> Met deze partijen heeft de gemeente beperkt structureel contact.

### 3. Projectontwikkelaars

Daar waar het gaat om de markt van koopwoningen en het bijbouwen van particuliere huurwoningen, heeft de gemeente van doen met projectontwikkelaars. Het is immers niet de gemeente zelf die bouwt. In de Woonagenda 2020-2023 en andere documenten komen de projectontwikkelaars beperkt aan bod; de Woonagenda bevat bijvoorbeeld alleen enkele uitgangspunten voor de afspraken met ontwikkelaars. Ook geeft de gemeente in de Woonagenda te kennen dat ze in gesprek wil met ontwikkelaars om mogelijkheden te onderzoeken om een versnelling aan te brengen in het bouwen van woningen<sup>18</sup> en over het realiseren van passende woningen voor ouderen en jongeren.<sup>19</sup> Het is onduidelijk in hoeverre de gemeente samen met ontwikkelaars de mogelijkheden onderzoekt om woningbouw te versnellen. Uit de interviews blijkt wel dat de gemeente samen met ontwikkelaars in gesprek is over het ontwikkelen van zorgwoningen.

## 1.2 / Probleemanalyse (oorzaken en gevolgen)

De uitdagingen en problemen waar Amstelveen op het gebied van wonen mee te maken heeft, hangen enerzijds samen met de woonbehoeften van inwoners en ontwikkelingen daarin, anderzijds met het huidige aanbod van woningen in de gemeente. Beide zaken worden hieronder nader toegelicht.

### Amstelveen is een gewilde vestigingsplaats

Amstelveen is voor veel woningzoekenden een gewilde vestigingsplaats. De stad heeft een gunstige ligging vanwege de nabijheid van Schiphol en Amsterdam. Daarnaast is Amstelveen een stad met goede voorzieningen en veel groen.<sup>20</sup> Driekwart van de Amstelveeners die wil verhuizen, wil binnen de eigen gemeente blijven. Daarnaast hadden in 2019 ongeveer 6.700 huishoudens uit de MRA interesse om naar Amstelveen te verhuizen.<sup>21</sup> Als redenen om te verhuizen naar of binnen Amstelveen, noemen woningzoekenden de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de sfeer in de stad.<sup>22</sup> Ook geven woningzoekenden vaak aan dat zij in Amstelveen zoeken omdat zij rustig(er) willen wonen.<sup>23</sup>

Mede door de nabijheid van Schiphol is Amstelveen echter beperkt in haar mogelijkheden om uit te breiden. Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing en gebruiksfuncties in de LIB-zones. Amstelveen zit hierdoor op sommige plekken aan de grenzen van haar ruimte.<sup>24</sup>

<sup>17</sup> Woonagenda 2020-2023

<sup>18</sup> Woonagenda 2020-2023, p.18

<sup>19</sup> Woonagenda 2020 – 2023, p.22

<sup>20</sup> Woonagenda 2020-2023, p.9

<sup>21</sup> WiMRA, Factsheet Wonen in Amstelveen 2019

<sup>22</sup> WiMRA, Factsheet Wonen in Amstelveen 2019

<sup>23</sup> WiMRA, Factsheet Wonen in Amstelveen 2019

<sup>24</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 9

## Toename van het aantal inwoners

Tussen 2010 en 2020 is de Amstelveense bevolking met 11.000 personen gegroeid.<sup>25</sup> In 2020 was de verwachting dat deze stijging de komende jaren aan zou houden. De prognose van Primos laat zien dat het inwoneraantal van Amstelveen tussen 2020 en 2035 waarschijnlijk met 16% zal groeien (van 91.730 inwoners naar circa 106.400).<sup>26</sup> Tussen 2020 en 2050 zal de Amstelveense bevolking naar verwachting met 28,3% groeien (tot circa 117.700 inwoners).<sup>27</sup> De bevolkingsstijging in Amstelveen zou daarmee procentueel groter zijn dan de gemiddelde bevolkingsstijging in Nederland, waar de verwachte bevolkingsgroei tussen 2020 en 2050 op 11,9% wordt geschat.<sup>28</sup> Het jaar 2020 was wat dat betreft uitzonderlijk; voor het eerst in 13 jaar daalde het bevolkingscijfer van Amstelveen, onder meer vanwege de coronacrisis. Het valt nog niet te voorspellen of dit een tijdelijke dip is, of een langdurige.<sup>29</sup>

Dat het aantal inwoners van de gemeente de afgelopen jaren is toegenomen, komt vooral doordat de totale woningvoorraad is gegroeid.<sup>30</sup> De bevolkingsstijging komt daarmee niet zozeer voort uit de bestaande bevolking – geboorte en sterfte zijn min of meer in evenwicht – maar doordat de gemeente nieuwe inwoners heeft aangetrokken, met name jonge gezinnen. In onderzoek naar de bevolkingsontwikkeling door de gemeente Amstelveen wordt de verwachting uitgesproken dat de voorspelde bevolkingsstijging ook in de komende jaren in belangrijke mate samen zal hangen met, of veroorzaakt worden door, de bouw van nieuwe woningen.<sup>31</sup>

## Veranderende bevolkingssamenstelling

Als gevolg van verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zal de bevolkingssamenstelling van Amstelveen veranderen. Eén van die ontwikkelingen is de vergrijzing. Waar in 2018 19% van de inwoners van Amstelveen 65 jaar of ouder was, is de verwachting dat dit in 2050 20% van alle inwoners zal zijn.<sup>32</sup> Deze mate van vergrijzing is lager dan het landelijk gemiddelde.<sup>33</sup> De prognose betekent echter wel dat het aandeel 65-plussers in Amstelveen in 2050 groter is dan nu. Hier komt bij dat ouderen door de extramuralisering van de zorg steeds langer zelfstandig blijven wonen en dat hun woningen daar geschikt voor moeten zijn. Door de vergrijzing en doordat ouderen langer thuis blijven wonen, ontstaat een behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Het gaat dan om woonvormen waarbij zorg aan huis, sociale activiteiten en groepswonen in diverse combinaties voorkomen. In Amstelveen vindt het overgrote deel van de 65-plussers hun huidige woning geschikt om in te blijven wonen, wat de vraag naar bouw van levensloopbestendige woningen zal dempen. Zo vindt ongeveer negen op de tien 65-plussers in Amstelveen hun huidige woning geschikt om oud in te worden. 65-plussers die een huurwoning wonen, geven relatief vaker aan dat ze in een woning wonen die levensloopbestendig is dan 65-plussers in een koopwoning. Van de alleenstaande 65-plussers geeft 12% aan dat hun woning te groot is.<sup>34</sup>

De bevolkingssamenstelling van Amstelveen verandert ook door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Nog los van de onzelfstandige woonruimten op Uilenstede, bedraagt het aandeel eenpersoonshuishoudens in Amstelveen circa 39%.<sup>35</sup> Voor Nederland is de verwachting dat het aantal eenpersoonshuishoudens met 10% groeit van 3 miljoen in 2018 naar 3,3 miljoen in 2060, 37,5% van de bevolking.<sup>36</sup> Het is de verwachting dat deze ontwikkeling zich ook in Amstelveen zal voordoen. De verwachte stijging van eenpersoonshuishoudens zal leiden tot een grotere kwantitatieve vraag naar woningen.

Verder speelt het groeiende internationale karakter een rol. Immigratie is in de MRA tussen 2006 en 2016 met circa 7% gestegen en de verwachting is dat deze trend zich voort zal zetten.<sup>37</sup> Op 1 januari 2020 had 21% van de Amstelveense inwoners een niet-Nederlandse nationaliteit.<sup>38</sup> Dit heeft onder andere te maken met

<sup>25</sup> Facts and Figures Amstelveen 2020, p. 6

<sup>26</sup> <https://amstelveen.incijfers.nl/dashboard/prognoses>

<sup>27</sup> <https://amstelveen.incijfers.nl/dashboard/prognoses>

<sup>28</sup> <https://amstelveen.incijfers.nl/dashboard/prognoses>

<sup>29</sup> Amstelveen in Cijfers: Amstelveen bevolking 2021

<sup>30</sup> Facts and Figures Amstelveen 2020, p. 6

<sup>31</sup> Facts and figures Amstelveen 2020, p. 13

<sup>32</sup> <https://amstelveen.incijfers.nl/dashboard/prognoses>

<sup>33</sup> <https://amstelveen.incijfers.nl/dashboard/prognoses>

<sup>34</sup> WiMRA, Factsheet Wonen in Amstelveen 2019

<sup>35</sup> Woonagenda 2020-2023. Per 1 januari 2020 bedroeg het aandeel eenpersoonshuishoudens 38% (Facts and figures Amstelveen 2020, p. 8)

<sup>36</sup> CBS. Statistische trends: huishoudprognose 2018-2060: opmars eenpersoonshuishoudens zet door

<sup>37</sup> Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2018

<sup>38</sup> Facts and figures Amstelveen 2020, p. 10



internationale kenniswerkers die in Amstelveen wonen. Deze zijn vooral afkomstig uit India (4451), Japan (1648) en het Verenigd Koninkrijk (905).<sup>39</sup>

Door een toename van extramurale en ambulante zorg zijn er steeds meer bewoners van maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen, GGZinGeest of Ons Tweede Thuis, die met begeleiding zelfstandig in de gemeente gaan wonen.<sup>40</sup> Om hoeveel inwoners met een zorgvraag het gaat, wordt uit de documenten niet duidelijk. De uitstroom vanuit deze zorginstellingen naar een zelfstandige woning leidt veelal tot een toename van de vraag naar sociale huurwoningen met ambulante begeleiding en naar geclusterde woonvormen.

Tot slot wordt in rapportages van de MRA de verwachting uitgesproken dat het aantal jonge gezinnen in de MRA zal toenemen. Ook dit zou voortkomen uit de aantrekkelijkheid van de MRA als geheel voor deze groep.<sup>41</sup> Een toename van het aantal gezinnen zal leiden tot een toename van de vraag naar eengezinswoningen, veelal grondgebonden en met tuin.

### Veel vraag naar koopwoningen en huurvraag naar lagere segment of sociale huur

Er is in Amstelveen veel vraag naar koopwoningen, maar er zouden te weinig huidige eigenaars naar een huurwoning of andere gemeente willen verhuizen om in de vraag te voorzien.<sup>42</sup> De behoefte aan koopwoningen is verdeeld over de verschillende prijssegmenten, met de grootste behoefte aan dure koopwoningen, dat wil zeggen koopwoningen vanaf € 250.000 tot €363.000 en koopwoningen vanaf €363.000 (zonder bovengrens).<sup>43</sup> In de huursector is de behoefte aan sociale huur en huur in Amstelveen het grootste in het lage middensegment.<sup>44</sup> Zowel voor koop- als huurwoningen geldt dat er binnen de MRA grote behoefte is aan grondgebonden woningen – woningen op eigen grond. De groei van het aantal jonge gezinnen is hiervoor een directe oorzaak.<sup>45</sup> De behoefte aan grondgebonden woningen in Amstelveen is niet expliciet gekwantificeerd in de raming van het RIGO. Naast de behoefte aan grondgebonden woningen en de behoefte in verschillende prijssegmenten, is niet uitgezocht naar welk type woningen er vraag is in Amstelveen.

Iets meer dan de helft (55%) van de inwoners van Amstelveen heeft verhuisplannen.<sup>46</sup> Bijna driekwart van de huishoudens in Amstelveen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (72%). Ongeveer een kwart (27%) van de huishoudens wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen.<sup>47</sup> Huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 willen het vaakst verhuizen, terwijl huishoudens zonder kinderen die ouder zijn dan 55 jaar het minst vaak willen verhuizen.<sup>48</sup> Ongeveer één op de vijf starters geeft aan beslist binnen twee jaar te willen verhuizen. 36% geeft aan wel te willen verhuizen, maar nog geen geschikte woning te kunnen vinden.<sup>49</sup>

### De omvang van de huidige en toekomstige woningvoorraad

In Amstelveen zijn er in 2020 41.908 woningen, waarbij iedere woning gemiddeld door 2,19 personen wordt bewoond.<sup>50</sup>

Met het oog op de toename van het aantal inwoners en huishoudens was in 2018 de prognose dat er in de periode 2017-2025 behoefte is aan 2.800 nieuwe woningen in Amstelveen, waarvan 1.870 huurwoningen (1.320 tot en met € 711) en 930 koopwoningen. Tussen 2025 en 2035 was de inschatting dat er behoefte zou zijn aan nog eens 2.240 woningen.<sup>51</sup> Het is aannemelijk dat de daadwerkelijke behoefte aan nieuwe woningen sinds 2018 is gewijzigd.

Binnen Amstelveen staan er meerdere (de Woonagenda spreekt over 'tientallen') projecten op de rol, in verschillende stadia van besluitvorming. Als die allemaal gerealiseerd worden, zouden er bijna 10.000 woningen

<sup>39</sup> Op 1 januari 2021 volgens Amstelveen in Cijfers

<sup>40</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 11

<sup>41</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*

<sup>42</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*, p. 25

<sup>43</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*

<sup>44</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*. Huurwoningen in het lage middensegment zijn woningen in de prijsklasse €711 en €971 (cijfers gebaseerd op het rapport uit 2018).

<sup>45</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*

<sup>46</sup> Amstelveen Factsheet 2019

<sup>47</sup> Amstelveen Factsheet 2019, p.4

<sup>48</sup> Amstelveen Factsheet 2019

<sup>49</sup> Amstelveen in cijfers- dashboard wonen

<sup>50</sup> Facts and figures Amstelveen 2020, p. 17.

<sup>51</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*

aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. Gegeven de geschatte behoefte aan additionele woningen in de periode tot 2035, zou dit aantal voldoende moeten zijn. De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren gezamenlijk de woningbouwcapaciteit. De monitor plancapaciteit heeft als doel actueel in beeld te hebben wat de capaciteit in woningbouwplannen is. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (incl. potentiële locaties voor woningbouw).

Tabel 3: Geplande nieuwbouwprojecten Amstelveen (groen en rijp)<sup>52</sup>

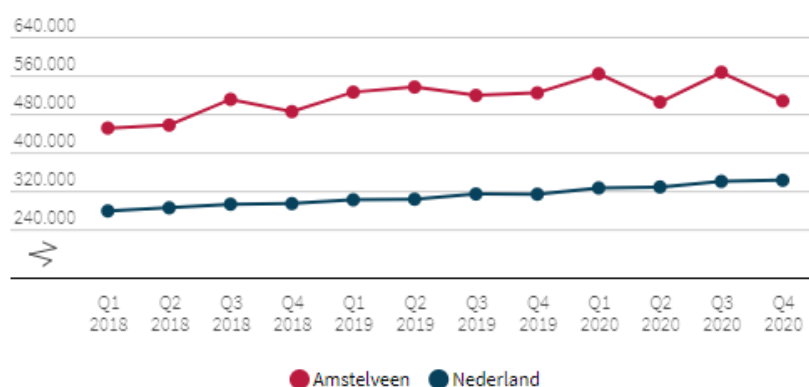
Projecten	Aantal woningen
De Scheg	Ongeveer 1100
Transformatie Legmeer	Ongeveer 3500
Kronenburg	2500 studenten/ jongerenwoningen
Startbaan	Ruim 700
Biesbosch	278
Diverse kleinere projecten	Ruim 2000

### Woningvoorraad Amstelveen bevat relatief veel particuliere huurwoningen, relatief weinig koopwoningen

In Amstelveen was in 2020 ongeveer 44,8% van de woningvoorraad een koopwoning, 31% is een sociale huurwoning verhuurd door een corporatie en 24% is een particuliere huurwoning. In Nederland lag deze verhouding anders: 57,2% is een koopwoning, 29,1% een sociale huurwoning van een corporatie en 13,3% een particuliere huurwoning. Dit betekent dat er in Amstelveen relatief veel particuliere huurwoningen zijn en relatief weinig koopwoningen.<sup>53</sup> Het aandeel vrije huur is meer dan verdubbeld tussen 2015 (7%) en 2019 (16%).<sup>54</sup>

De gemiddelde koopsom van woningen in Amstelveen in het eerste kwartaal van 2021 was € 583.840, tegenover een gemiddelde koopsom van € 379.184 in Nederland. Over het jaar 2020 was de gemiddelde koopsom € 534.671, tegenover een landelijk gemiddelde van € 334.487.<sup>55</sup>

### Gemiddelde koopsom



Bron: Kadaster.nl | Q1 2018 - Q4 2020

Bron: [amstelveen.incijfers.nl/dashboard/wonen](https://amstelveen.incijfers.nl/dashboard/wonen)

<sup>52</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 18

<sup>53</sup> Zie [www.waarstaategemeente.nl](https://www.waarstaategemeente.nl); Amstelveen Factsheet; Facts and figures Amstelveen 2020

<sup>54</sup> Factsheet wonen in Amstelveen 2019, p. 2

<sup>55</sup> Zie: [www.amstelveen.incijfers.nl/dashboard/wonen](https://www.amstelveen.incijfers.nl/dashboard/wonen)

### Kwantitatieve opgave: de omvang van de huidige woningvoorraad sluit niet aan bij het aantal inwoners (en de verwachte ontwikkeling daarin)

De verwachting is dat de bevolking van Amstelveen tussen 2019 en 2050 met ongeveer 21.000 inwoners zal groeien naar zo'n 112.000 inwoners, met name doordat Amstelveen een gewilde vestigingsplaats is. De kwantitatieve behoefte aan woningen zal de komende jaren dus sterk toenemen. Zoals in de Woonagenda 2020-2023 is te lezen: "De druk op de gehele woningmarkt in Amstelveen is hierdoor groot en neemt nog steeds toe. In alle sectoren en voor alle woningtypen overstijgt de vraag het aanbod." (p. 9). Niet voor niets volgde er uit de genoemde prognose uit 2017 dat er een verwachte behoefte is aan 5.040 nieuwe woningen tot 2035.

Sinds 2019 is er door de gemeente geen actuele analyse gemaakt van de behoefte aan nieuwe woningen in Amstelveen, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen is het aannemelijk dat de kwantitatieve opgave in ieder geval niet lager is geworden.

In maart 2021 is Amstelveen als nieuwkomer toegevoegd aan de Landelijke Hittekaart van BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. De Landelijke Hittekaart is een ranglijst van gemeenten, waarin de gemeente met de hoogste woningdruk en de 'meest verhitte woningmarkt' bovenaan staat. Amstelveen staat op nummer 9 op de ranglijst.<sup>56</sup> Dit is gebaseerd op het aantal verkochte woningen, de gemiddelde verkoopprijs en de verwachte groei van het aantal huishoudens tussen 2020 en 2030.

### Kwalitatieve opgave: de typen woningen in Amstelveen sluiten niet volledig aan bij de (toekomstige) kwalitatieve woningbehoefte

De woningvoorraad in Amstelveen bestaat voor 46,8% koopwoningen en 52,9% uit huurwoningen.<sup>57</sup> In Amstelveen is de behoefte aan koopwoningen echter groter dan de behoefte aan huurwoningen. "In onder meer Haarlem en Amstelveen is er veel vraag naar koopwoningen, tegenover weinig aanbod. De raming woningbehoefte MRA 2018 laat zien dat er een gat van 2.130 koopwoningen was: de vraag naar koop was 4.550 en het aanbod 2.420. Er zijn wel veel koopwoningen in de voorraad in Amstelveen, maar daar willen veel te weinig bewoners uit weg om in de vraag te voorzien."<sup>58</sup> Het grootste tekort aan koopwoningen, in verhouding tot de vraag, was in de categorie koopwoningen tussen € 250.000-€ 363.000 (1.570 woningen gevraagd, 840 aangeboden) en vanaf € 363.000 (1.780 gevraagd en 1.000 aangeboden).<sup>59</sup> In 2019 ligt bij woningzoekenden in Amstelveen de grootste vraag in het segment tussen de € 279.000 en € 409.000.<sup>60</sup>

In de huursector is de grootste behoefte gericht op sociale huur en op het lage segment.<sup>61</sup> In vrijwel de hele MRA (op Zaanstad en Lelystad na) is de vraag naar sociale huur groter dan het aanbod.<sup>62</sup> In 2018 zijn in Amstelveen 3.980 huurwoningen onder de € 711 gevraagd, dat zijn er 690 meer dan worden aangeboden. Bij huurwoningen tussen € 711 en € 1.300 is het aanbod groter dan de vraag: er is een overaanbod. Bij huur boven € 1.300 is de vraag wederom hoger dan het aanbod, er zijn 530 gevraagde woningen, 250 woningen meer dan het aanbod.<sup>63</sup> Hoewel de vraag dus nog steeds groter is dan het aanbod, zijn er in deze categorieën wel woningen toegevoegd tussen 2015 en 2020: er zijn in Amstelveen 225 woningen toegevoegd aan de sociale huurvoorraad en 43 afgegaan, een toename van 182 woningen ten opzichte van 2015.<sup>64</sup>

Daarnaast bestaat de woningbehoefte binnen de MRA zoals eerder genoemd voor een aanzienlijk deel uit grondgebonden woningen.<sup>65</sup> In de onderzochte documenten wordt niet duidelijk aangegeven hoe groot de vraag en het aanbod van grondgebonden woningen in Amstelveen is.<sup>66</sup> Wel wordt in de Woonagenda 2020-2023

<sup>56</sup> <https://www.bpd.nl/actueel/persberichten/top-40-meest-verhitte-gemeenten-op-nederlandse-woningmarkt/>

<sup>57</sup> Facts and figures Amstelveen 2020, p. 17. De cijfers tellen niet exact op tot 100% omdat de percentages in het overzicht zijn afgerond.

<sup>58</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*, p. 25

<sup>59</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*, p. 29

<sup>60</sup> WiMRA, Factsheet Wonen in Amstelveen 2019, p. 4

<sup>61</sup> Huur tot en met €872,-

<sup>62</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*, p. 29

<sup>63</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*, p. 29

<sup>64</sup> <https://app.nos.nl/op3/socialehuur/#/?gemeente=amstelveen>

<sup>65</sup> RIGO (2018). *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025*

<sup>66</sup> Na afronding van dit onderzoek is er een nieuwe raming van de woningbehoefte in Amstelland-Meerlanden met de onderzoekers gedeeld. De cijfers in deze raming hebben met name betrekking op de regio. Cijfers over de plancapaciteit en bouwprojecten per segment staan wel per gemeente aangegeven.

aangegeven dat het lastig is om in te spelen op de vraag naar grondgebonden woningen, vanwege de beperkingen in ruimte waar Amstelveen mee te maken heeft.

Ten slotte: van de huishoudens in Amstelveen vinden vooral alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn (14% van de alleenstaanden onder 65) en gezinnen (11% van de gezinnen) dat hun woning te krap is.<sup>67</sup> In Amstelveen wordt de woning iets vaker als te groot beoordeeld in vergelijking met de MRA (5% tegenover 3% in de MRA). Alleenstaanden die ouder dan 65 jaar zijn, geven met 12% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden.<sup>68</sup>

### Consequenties kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave

De kwantitatieve en kwalitatieve opgave hebben verschillende gevolgen. Zo draagt het (toekomstige) tekort aan koopwoningen bij aan het verder stijgen van de prijzen. Het woningtekort, samen met de stijgende prijzen, leidt er weer toe dat het in het bijzonder voor starters steeds moeilijker wordt om een woning te kopen. De starters die nu een (sociale) huurwoning hebben, zitten daardoor vast met soms scheefwonen in een relatief goedkope huurwoning als gevolg. In 2019 woonde 10,9% van de Amstelveense huishoudens in corporatiewoningen goedkoop scheef,<sup>69</sup> dat wil zeggen dat een huishouden met een inkomen hoger dan € 42.436 is gehuisvest in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van € 720,42. Dat is (iets) minder dan in Nederland als geheel, waar gemiddeld 11,9% goedkoop scheef woont. Dit scheef wonen heeft weer als gevolg dat er (te) weinig doorstroming plaatsvindt, wat het bestaande tekort aan sociale huurwoningen verder vergroot.

Eerder werd al geconstateerd dat de koopwoningvoorraad in Amstelveen niet gering is, maar dat er weinig doorstroming plaatsvindt. Deze woningen komen te weinig vrij. Voor een deel is dit het gevolg van de kwalitatieve opgave die er ligt: namelijk voldoende woningen voor (alleenstaande) ouderen die – al dan niet levensloopbestendig – kleiner willen gaan wonen.

Specifiek voor de sociale huurwoningen geldt dat door het tekort eraan, woningzoekenden in Amstelveen bovenmatig lang op de wachtlijst staan voordat zij een (geschikte) sociale huurwoning kunnen bemachtigen. Uit onderzoek van de NOS<sup>70</sup> blijkt dat Amstelveen tot de vijf gemeenten met de langste inschrijfduur behoort. In Amstelveen is de wachttijd vanaf het moment van inschrijving 16 jaar en 11 maanden. De tijd waarin een zoeker actief zoekt is korter, al blijkt uit het onderzoek niet hoe lang dit precies is.

Het is aannemelijk dat het tekort aan sociale huurwoningen (en hoge aanbod van particuliere huurwoningen) duur scheefwonen stimuleert. Er is sprake van duur scheefwonen als een huishouden qua inkomen behoort tot de doelgroep voor huurtoeslag, maar een woning huurt met een prijs die boven de aftoppingsgrens ligt.<sup>71</sup> In Amstelveen woont in 2019 11,5% duur scheef, tegenover 12,4% landelijk.<sup>72</sup> Het aantal dure en goedkope scheefwoners in Amstelveen is dus lager dan het landelijk gemiddelde. In de Raming woningbehoefte MRA wordt wel aangegeven dat huishoudens met lage inkomens en middeninkomens in Amstelveen relatief vaak (vergeleken met de deelregio Amstelland Meerlanden) in een vrije sector huurwoning wonen.<sup>73</sup>

## 1.3 / Het Amstelveense woningbouwbeleid (doelen en middelen)

Naast veronderstellingen over oorzaken en gevolgen bij het ontstaan van de woningbouwbehoefte, bevat de Woonagenda 2020–2023 uitspraken over doelen en middelen: wat wil de gemeente bereiken en welke maatregelen wil zij daartoe inzetten?

### Coalitieakkoord

De coalitie wil de overspannen woningmarkt verlichten en zorgen dat het aanbod beter aansluit bij de vraag, zo is te lezen in het coalitieakkoord. Daarnaast wordt daarin vermeld dat de coalitie de doorstroming op de

<sup>67</sup> WiMRA, Factsheet Wonen in Amstelveen 2019, p. 5

<sup>68</sup> WiMRA, Factsheet Wonen in Amstelveen 2019, p. 5

<sup>69</sup> Zie [www.waarstaategemeente.nl](http://www.waarstaategemeente.nl); cijfers hebben betrekking op 2018

<sup>70</sup> <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>; NOS verzamelde van 60% van de Nederlandse gemeenten de inschrijfduur voor een sociale huurwoning.

<sup>71</sup> De aftoppingsgrens bedraagt € 597,30 voor huishoudens met één of twee personen en € 640,14 voor huishoudens met 1 inkomen (2018)

<sup>72</sup> Zie [www.waarstaategemeente.nl](http://www.waarstaategemeente.nl); cijfers hebben betrekking op 2018

<sup>73</sup> WiMRA, Factsheet wonen in Amstelveen 2019, p. 2

woningmarkt wil verbeteren. Starters zijn hierbij een belangrijke doelgroep. De gemeente wil dit onder andere bereiken door ruim baan te geven aan woningbouwinitiatieven. De nadruk ligt hierbij op het realiseren van lage middeldure huur (door de gemeente gedefinieerd als een huurprijs tussen € 710-€ 900) en koopwoningen om doorstromingen te bevorderen (minimaal de helft van het aantal woningen bij nieuwbouw).

Daarnaast wil de gemeente de doorstroming verbeteren door de verkoop van woningen in de sociale huursector te stimuleren. Voor iedere verkochte woning zou er vervolgens een moeten worden bijgebouwd, zodat de sociale voorraad gelijk blijft. Ten slotte wil de gemeente ruimte bieden voor functiemenging op voormalige bedrijventerreinen en het stimuleren van de transformatie van leegstaande kantoren naar huisvesting voor studenten en starters.

Naast plannen die de woningmarkt direct raken, sprak de coalitie in het coalitieakkoord af dat ze het beleid voor hospita- en vakantieverhuur verder uit zal werken. Amstelveen wil voorkomen dat vakantieverhuur een businessmodel wordt en leidt tot onevenredige overlast en druk op de woningmarkt.

## Woonagenda

In de Woonagenda 2020-2023 zijn de doelen en maatregelen van Amstelveen op het gebied van wonen beschreven. Die maatregelen richten zich vooral op het verlichten van de druk op de Amstelveense woningmarkt. Daarnaast geeft de Woonagenda invulling aan de gemeentelijke regiefunctie. De Woonagenda is het uitgangspunt voor het maken van afspraken met corporaties en ontwikkelaars en vormt een toetsingskader voor particulier initiatief.

De hoofddoelstellingen zijn:

### 1) Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt

De gemeente wil zoveel mogelijk kansen creëren voor Amstelveners, waarbij de gemeente wil inspelen op de behoefte aan woningen in alle segmenten. Binnen de sociale huur wil de gemeente maximaal inzetten op de mogelijkheden die er zijn voor het toewijzen aan Amstelveners, waaronder nadrukkelijk jongeren en starters.<sup>74</sup>

De aandacht voor jongeren en starters op de woningmarkt vormt een trendbreuk met voorgaande jaren, blijkt uit gesprekken. In voorgaande jaren werd hier weinig voor gebouwd.

### 2) Meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen

Ouderen wonen langer zelfstandig en mensen met een zorgvraag komen ook steeds meer in aanmerking voor zelfstandige woonruimte, dan wel begeleid wonen. De beperkte zelfredzaamheid maakt deze groep inwoners kwetsbaar, zo wordt in de Woonagenda beschreven. De gemeente ambieert daarom een aanpassing van het woningaanbod en woonvormen die geschikt zijn voor deze doelgroepen.

### 3) Een goede dienstverlening en communicatie tussen corporaties en huurders

Een goede relatie tussen huurder en verhuurder is volgens de gemeente in het belang van huurders. In het jaar voorafgaand aan de Woonagenda heeft het volgens de gemeente geschort aan goede communicatie en/of uitvoering van onderhouden renovatie.<sup>75</sup> Hiertoe is een verbeterplan opgesteld dat de gemeente wil monitoren. Ook wil de gemeente ondersteuning aan huurders bieden.

### 4) Meer (betaalbare) koop- en huurwoningen voor Amstelveners met behoud van groene en leefbare wijken

De druk op de gehele woningmarkt in Amstelveen is groot. Als redenen hiervoor worden in de Woonagenda onder andere de aantrekkelijkheid van Amstelveen als woonplaats, de gunstige ligging, de vergrijzing en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens genoemd. In alle sectoren overstijgt de vraag het aanbod.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 15

<sup>75</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 18

<sup>76</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 9

## 5) Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor Amstelveners

Amstelveen beschikt volgens de gemeente over voldoende woningen in het sociale segment, maar die worden bewoond door de 'verkeerde' groep. In de Woonagenda 2020-2023 is opgenomen dat het zou gaan om 25% van de huishoudens in een sociale huurwoning die een te hoog inkomen zou hebben.<sup>77</sup> Om meer sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen voor Amstelveners, wil de gemeente inzetten op het bevorderen van de doorstroming. Ook wil de gemeente 100 sociale huurwoningen verkopen en 'terugbouwen' in het sociale segment. De gemeente hoopt dat met deze 100 woningen en met een verbeterde doorstroom, ongeveer 850 sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de juiste doelgroep in 'de komende jaren'.<sup>78</sup>

## 6) Stadsvernieuwing en verduurzaming bevorderen.

Meerdere akkoorden, zoals het Klimaatakkoord, de landelijke Energieagenda, het regeerakkoord Rutte III en Greendeal aardgasvrije wijken, het rijksbrede programma Nederland circulair 2050 en het collegeprogramma Amstelveen, vragen volgens de gemeente om een aanpak die de woningvoorraad toekomstbestendig maakt voor de korte en lange termijn.<sup>79</sup>

## Beleidsmaatregelen Woonagenda 2020-2023

Voor het bereiken van de zes hoofddoelstellingen uit de Woonagenda 2020-2023 worden niet minder dan 23 maatregelen voorgesteld.

### 1) Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt

#### 1. Kleinere betaalbare woningen bouwen voor jongeren en starters.

De gemeente heeft zelf weinig bouwgrond in bezit en moet dus met private partijen onderhandelen om woningen onder een bepaalde prijsgrens te realiseren. De bouwplannen die momenteel in de pijplijn zitten, zijn vooral kleine appartementen voor starters met één slaapkamer, blijkt uit interviews. De gemeente richt zich met name op middeldure huur en koop. Daarnaast wil de gemeente inzetten op zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding, zodat de gerealiseerde woningen naar jongeren en starters gaan in plaats van niet worden opgekocht door beleggers. Deze beleggers zouden minder geneigd zijn om te verhuren aan jongeren en starters.

#### 2. Beter kansen voor jongeren op Woningnet.

De gemeente werkt met de regio aan het aanpassen van het woonruimte-verdeelsysteem, om een meer 'rechtvaardige manier van woningtoewijzing' te realiseren.<sup>80</sup> Naast inschrijfduur, zullen ook zoekduur, actief zoekgedrag en bijzondere omstandigheden meewegen. De gemeente hoopt dat woningzoekenden met spoed zo sneller aan een huis komen; het streven is binnen drie jaar. Minimaal 50% van de woningen blijft beschikbaar voor woningzoekenden zonder spoed. Deze maatregel richt zich met name op het herverdelen van schaarste.

Het is een tijdelijke oplossing, die nodig wordt geacht omdat het een aantal jaar zal duren voordat er voldoende sociale woningen zijn bijgebouwd, blijkt uit gesprekken.

#### 3. Tijdelijke woningen voor jongeren en spoedzoekers die in Amstelveen wonen of economisch gebonden zijn.

De gemeente wil hiertoe 250 flexwoningen realiseren, onder andere door het benutten van leegstaande kantoorgebouwen en antikraak oplossingen. Flexwoningen zijn flexibele woon- en verblijfsvormen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning, of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. De 250 flexwoningen worden ook

---

<sup>77</sup> Het is onduidelijk waar dit percentage vandaan komt, aangezien in het rapport *Raming woningbehoefte metropoolregio Amsterdam 2017-2025* staat vermeld dat 13,6% duur scheef woont; hetzelfde rapport als waar ook in de Woonagenda naar wordt verwezen.

<sup>78</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 22

<sup>79</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 22

<sup>80</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 15



genoemd bij een andere maatregel, namelijk voor woningen die flexibel zijn in te zetten, onafhankelijk van de levensfase waarin iemand zich bevindt.

#### *4. Meer woningen beschikbaar voor de Regeling Maatwerk Wonen (starters van 28-34 jaar).*

De groep woningzoekenden in de leeftijd van 28 tot 34 jaar komt niet meer in aanmerking voor jongerenwoningen, waarvoor wordt geloot. Deze groep is dus een voorkeurspositie kwijt en dreigt tussen wal en schip te raken. In de 'uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2018' is hiervoor een maatwerkoptie opgenomen. Via de maatregel Maatwerk Wonen bemiddelt de gemeente jongeren en starters tussen de 28 en 34 jaar die erg lastig aan een woning komen actief naar een woning. Met deze regeling zal een kleine groep worden geholpen. Bij de regeling Maatwerk Wonen streeft de gemeente namelijk naar het toewijzen van 20 woningen per jaar.<sup>81</sup> Met deze voorrangsregeling richt de gemeente zich niet zozeer op het in balans brengen van vraag en aanbod, maar op het herverdelen van de schaarste op een manier waarop starters met spoed of nood eerder geholpen worden.

#### *5. Voor starters de drempel verlagen om een woning te kunnen kopen.*

De gemeente onderzoekt of het startersfaciliteiten kan verruimen, bijvoorbeeld via startersleningen. De gemeente overlegt met banken of aan nieuwbouwprojecten bijzondere financieringsvormen voor starters kunnen worden verbonden. De gemeente wil daarnaast de drempel voor starters verlagen door met corporaties koopwoningen te realiseren door maatschappelijk gebonden eigendom (MGE).<sup>82</sup>

## **2) Meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen**

### *1. Meer woningen bouwen waar ouderen passend en veilig kunnen wonen.*

Bij bestaande bouw worden geschikte woningen aangepast en bij nieuwbouwprojecten wil de gemeente woningen opnemen waar ouderen passend en veilig kunnen wonen.

### *2. Nieuwe woningen toevoegen, zoals meer-generatiewoningen voor jongeren en ouderen.*

De gemeente wil woningvormen realiseren die tegemoetkomen aan de hulpvraag die ouderen of jongeren hebben; zoals eenzaamheid en/of beperkte zelfredzaamheid.

### *3. Meer woningen bouwen en beschikbaar krijgen voor specifieke doelgroepen met een zorgvraag en/of begeleid wonen.*

Gemeentebreed en in samenspraak met de regio wil de gemeente in beeld brengen wat de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag is voor inwoners met een zorgvraag. De resultaten van de onderzoeken moeten onderdeel worden van de bouwopgave bij nieuwbouw en worden meegenomen bij de woonruimteverdeling van de sociale woningvoorraad.

### *4. Woningen bouwen die flexibel zijn in te zetten afhankelijk van de levensfase waarin men verkeert.*

Met 250 flexwoningen op verschillende plekken in de stad wil de gemeente inspelen op de 'flexibele samenleving'. Steeds meer mensen zijn één of meerdere fases in hun leven alleenstaand, er wordt steeds vaker van baan gewisseld en er is daardoor behoefte aan meer flexibele woon- en verblijfsvormen. Zie ook de beschreven actie op de voorgaande pagina om tijdelijke woningen voor spoedzoekers te creëren.

## **3) Een goede dienstverlening en communicatie tussen corporaties en huurders**

### *1. Afspraken met corporaties en Bewonersraad over de relatie verhuurder-huurder monitoren.*

Het onderzoek van Atrivé naar aanleiding van de klachten van huurders van Eigen Haard, heeft geleid tot een verbeterplan, dat de gemeente in overleg met de Bewonersraad en Eigen Haard zal monitoren. Door betere

---

<sup>81</sup> Woonagenda 2020-2023

<sup>82</sup> De woning wordt dan met een korting van bijvoorbeeld 30% aangeboden. De corporatie blijft mede-eigenaar en koopt de woning terug bij verkoop. De waardeontwikkeling van de woning wordt gedeeld.

communicatie tussen de huurders en Eigen Haard en een goede uitvoering van onderhoud, hoopt de gemeente de relatie tussen huurders en verhuurder te verbeteren.

2. *Huurdersondersteuning door !Woon continueren.*

In 2019 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met Stichting !Woon, een belangenorganisatie voor bewoners. !Woon voorziet volgens de gemeente in een behoefte bij huurders om onafhankelijk advies in te winnen over alles wat met huren te maken heeft.

#### 4) Meer (betaalbare) koop en huurwoningen voor Amstelveners met behoud van groene leefbare wijken

1. *Meer woningen bouwen in alle segmenten met kwaliteit en meer in het middeldure koop- en huursegment.*

De verwachting van het college is dat er de komende jaren een kleine 10.000 woningen worden gebouwd in Amstelveen (niet gespecificeerd is binnen hoeveel jaar deze er moeten staan). De gemeente zoekt met ontwikkelaars naar versnellingsmogelijkheden. Bij nieuwe projectlocaties is het uitgangspunt minimaal 50% vrije sector, 50/50 koop en huur, 25% vrije sector hoog segment, 25% flexibel (waaronder sociaal). De gemeente breidt het percentage koopwoningen in Amstelveen uit van 45% naar 55%.

De gesprekspartners ervaren dat de gemeente te weinig afspraken maakt over wat voor type woningen er precies worden gerealiseerd. De gemeente legt vooral de focus op aantallen, in plaats van concrete doelen op het gebied van koop en (sociale) huur, en appartementen en grondgebonden.

2. *Meer koopwoningen voor Amstelveners, met zelfbewoningsplicht van drie jaar en anti-speculatievoorwaarden van vijf jaar.*

Via maatregelen zoals een zelfbewoningsplicht en anti-speculatievoorwaarden wil de gemeente voorkomen dat woningen gekocht worden door bedrijven of speculanten die ervoor zorgen dat er minder woningen beschikbaar komen voor Amstelveense woningzoekenden. De enige uitzondering op een antispeculatiebeding is een directe bloedband. De zelfbewoningsplicht moet er ook aan bijdragen dat in het bijzonder starters een betere kans hebben op de koopwoningmarkt.

3. *Nieuwbouw huurwoningen betaalbaar houden met instandhoudingstermijnen.*

Amstelveen hanteert instandhoudingstermijnen voor middeldure en sociale huur, waarmee de maximale hoogte van de maandelijkse huurprijs voor een bepaalde periode is vastgesteld. Voor middeldure huurwoningen in Amstelveen geldt een instandhoudingstermijn van 20 jaar, voor sociale huurwoningen is de termijn 10 jaar. De instandhoudingstermijnen zijn erop gericht om de betaalbaarheid van de nieuwbouw (particuliere) sociale en middeldure huurwoningen op lange termijn te garanderen.

4. *Meer betaalbare koopwoningen met aanbod via maatschappelijk gebonden eigendom.*

Het realiseren van sociale koopwoningen is een uitdaging voor de gemeente, geven gesprekspartners aan. De gemeente heeft minder middelen om hierop te sturen dan op de huurwoningen. Wel maakt de gemeente gebruik van MGE. Met dit instrument wil de gemeente het mogelijk maken voor een grotere groep om een woning te kopen. Daarnaast krijgt de kwaliteit van wijken volgens de gemeente hiermee een impuls, omdat bewoners van een koopwoning vanuit eigen verantwoordelijkheid meer zorgdragen voor de woning en de directe woonomgeving, dan bewoners van een huurwoning.<sup>83</sup>

5. *Behoud van veilige leefbare wijken met voldoende ruimte en groen, en beperkte mogelijkheden voor vakantieverhuur en woningdelen.*

Het woningtekort staat hoog op de agenda, maar wel op een manier die past bij het karakter van Amstelveen, blijkt uit gesprekken. De gemeente wil groen behouden: er wordt zo min mogelijk groen gebruikt voor nieuwbouw. Ook beoogt de Woonagenda een mix van woningtypen, om de leefbaarheid in de wijken te behouden of bevorderen. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het spreiden van inwoners met meervoudige problematieken. Daarnaast heeft de gemeente in de hoogbouwvisie een hoogtebeperking opgenomen. Ten slotte handhaaft de gemeente regels zoals woningdelen, hospitaerverhuur en vakantieverhuur.

---

<sup>83</sup> Woonagenda 2020-2023, p. 20



## 5) Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor Amstelveners

1. *Stimuleren van de doorstroming van scheefwoners in sociale huurwoningen met een duidelijk te hoog inkomen.*

De gemeente wil niet zozeer het aanbod van sociale huur vergroten, maar de doorstroming bevorderen. Volgens de gemeente is het aanbod van sociale huur namelijk voldoende, maar niet beschikbaar voor de juiste doelgroep. De gemeente wil daarom doorstroming bevorderen door mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning te stimuleren om door te stromen. De gemeente wil in overleg met de corporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging daarvoor maximaal inzetten.

2. *Doorstroming van ouderen in te grote sociale huurwoningen naar passende veilige kleinere woningen, via het programma van Groot naar Beter.*

De gemeente wil tevens de doorstroming van ouderen vergroten. Via het programma van Groot naar Beter ontvangen senioren in sociale huurwoningen verhuiskostenvergoeding en de garantie dat de huurprijs niet hoger wordt dan bij de voorgaande woning. De veronderstelling hierachter is dat doorstroming een probleem is in grotere sociale huurwoningen. Volgens gesprekspartners hebben veel gezinnen behoefte aan dergelijke woningen, maar zijn deze woningen regelmatig bewoond door ouderen. Om doorstroom te bevorderen, wil de gemeenten ouderen stimuleren om door te stromen.

3. *Meer sociale huurwoningen verkopen en daartegenover nieuwe sociale huurwoningen bijbouwen.*

In de sociale huursector wordt de verkoop van woningen door woningcorporaties gestimuleerd. Datgene wat wordt verkocht, wordt in het sociale segment bijgebouwd. Zo blijft de sociale woningvoorraad van de woningcorporaties per saldo gelijk.

4. *Gemeentelijke beleidsruimte voor toewijzen van woningen aan Amstelveners uitbreiden.*

Via de aangepaste woonruimteverdeling wil de gemeente de beleidsruimte, waarin ze woningen kan toewijzen, verhogen van 24% naar 30%. Via deze regeling kan de gemeente haar pijlen richten op woningzoekers met de hoogste nood en ervoor zorgen dat zij meer kans hebben om een sociale huurwoning te bemachtigen.

5. *Bij nieuwbouw of verhuur/verkoop in de vrije sector door corporaties afspraken maken over voorrang voor Amstelveners die een sociale huurwoning achterlaten.*

De gemeente wil met corporaties afspraken maken over de toe te wijzen woningen, zodat vrijgekomen woningen aan spoedzoekers kunnen worden toegewezen.

## 6) Stadsvernieuwing en verduurzaming bevorderen

1. *Uitvoering geven aan en regie voeren op afspraken met corporaties om de woningvoorraad te verduurzamen.*

In 2020 is met inwoners, eigenaren en corporaties een transitievisie warmte opgesteld. In de transitievisie stelt de gemeente per wijk het tijdspad vast voor verduurzaming. Op wijkniveau komt er een uitvoeringsplan.

2. *Verouderde wijken nieuw elan geven met stadsvernieuwingprojecten en renovaties.*

Meer dan 40% van de totale woningvoorraad bestaat uit woningen van voor 1970. De grootschalige renovaties die te verwachten zijn, ziet de gemeente in samenhang met processen rondom de energietransitie.

### Tot slot

Samenvattend zijn de beleidsmaatregelen en de doelstellingen die de gemeente Amstelveen daarmee wil bereiken zoals gepresenteerd in de Woonagenda 2020-2023 en aanvullende documenten als volgt grafisch weer te geven (zie figuur in 1.4).

## 1.4 / Vergelijking doelen en middelen Woonagenda met probleemanalyse

### Probleemanalyse (oorzaken en gevolgen)

In het coalitieakkoord en de Woonagenda geeft de gemeente aan dat de belangrijkste opgave voor Amstelveen op het gebied van wonen, de woningbouw-opgave is. De woningmarkt in Amstelveen is overspannen en het aanbod sluit onvoldoende aan op de vraag, staat aangegeven in de Woonagenda.<sup>84</sup> Jongeren en starters die moeizaam de woningmarkt op komen, zijn een punt van aandacht. Dat is gezien de krapte op de woningmarkt, de hoogte van de prijzen van koopwoningen en de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen een logische aanname. Ook op andere segmenten is de druk volgens de gemeente hoog. Er zijn te weinig woningen in de vrije sector (laag en hoog) en de middeldure koop. Er ligt in Amstelveen daarmee zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. Als redenen voor de hoge druk op de woningmarkt noemt de gemeente onder andere de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, de toename van zorg die extramuraal of ambulante wordt gegeven, vergrijzing en de aantrekkelijkheid van Amstelveen als vestigingsplaats. Deze redenering van oorzaken en gevolgen sluit aan op de cijfers die in verschillende onderzoeken over de Amstelveense woningmarkt beschikbaar zijn.

Met andere woorden: de probleemanalyse die ten grondslag ligt aan de Woonagenda is als adequaat te beoordelen. Er is zicht op de factoren die bijdragen aan het ontstaan van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, evenals op de consequenties die het bestaan van deze opgave heeft.

### Doelen en middelen

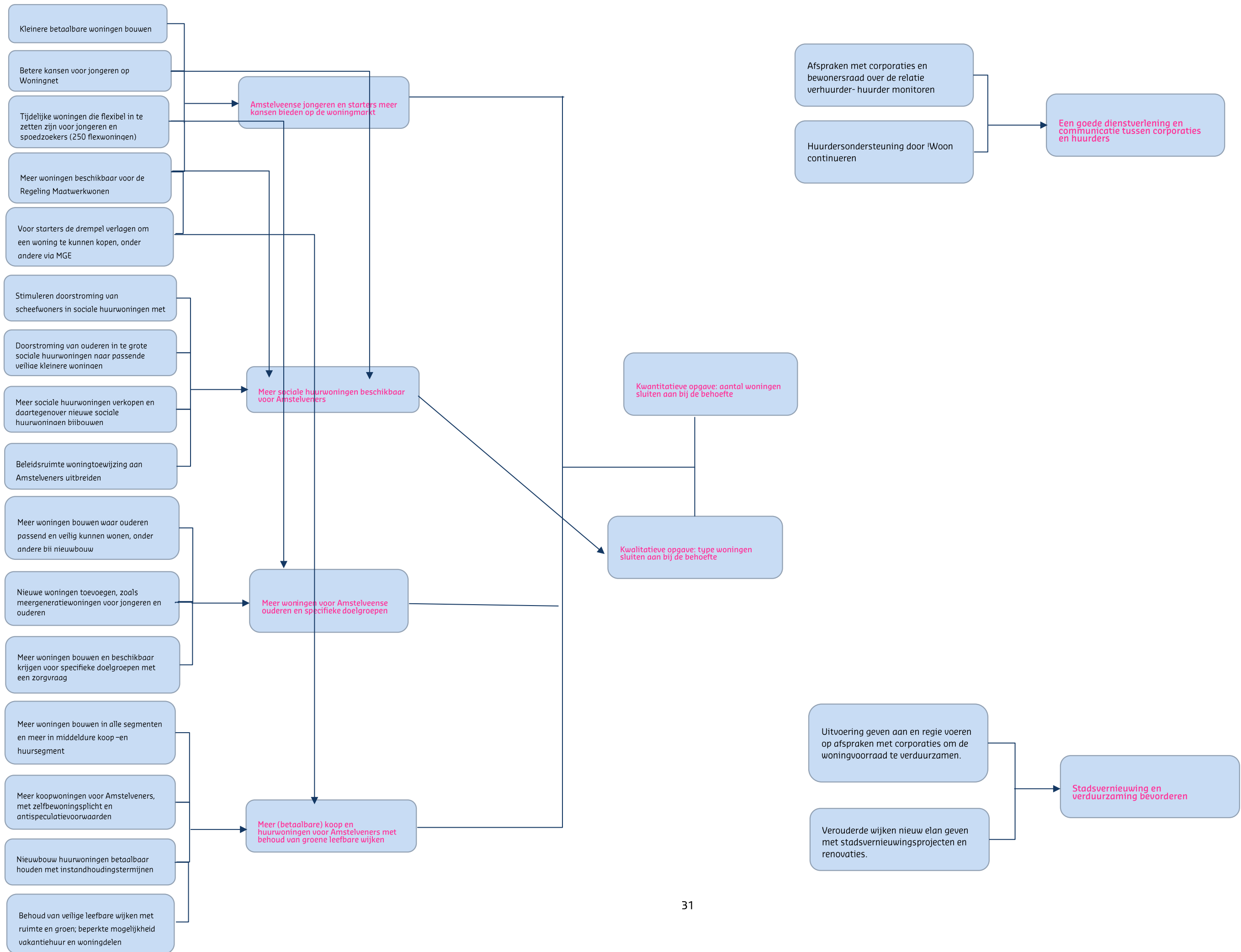
Het merendeel van de hoofddoelstellingen uit de Woonagenda volgt logisch uit de probleemanalyse. Zo is het willen bieden van meer kansen aan jongeren en starters een politieke keuze, maar een die aansluit bij de probleemanalyse: dat zij het moeilijker hebben om de woningmarkt te betreden. Ook het willen bieden van meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen past bij de probleemanalyse, om zo de doorstroom te bevorderen. Waar de doelstellingen voor starters en ouderen vooral gericht zijn op de kwalitatieve woningbouwopgave, is de doelstelling om meer (betaalbare) koop- en huurwoningen voor Amstelveners te realiseren gericht op de kwantitatieve opgave: in elk segment is er een woningtekort. Opvallend is dat de groep 'gezinnen' weinig aandacht krijgt in de Woonagenda, terwijl een substantieel deel van de woningbehoefte uit deze groep komt. Natuurlijk valt deze groep binnen de bredere kwantitatieve opgave dat er in elk segment een tekort is, maar zij krijgt weinig expliciete aandacht.

Andere hoofddoelstellingen uit de Woonagenda liggen wat verder af van de probleemanalyse om voldoende en het juiste type woningen beschikbaar te hebben voor Amstelveners. Ze passen echter wel in meer brede zin bij de (brede) ambitie dat het prettig wonen moet blijven in Amstelveen. De hoogbouwvisie en voldoende groen in de wijken moeten hieraan bijdragen. Hoofddoelstelling drie is gebaseerd op de ontwikkeling omtrent de klachtenafhandeling van Eigen Haard en de zesde doelstelling is om stadsvernieuwing en verduurzaming te bevorderen. Het is bovendien aannemelijk dat de zesde doelstelling verwant is aan de verduurzamingsopgave en energietransitie. Amstelveen wil namelijk al in 2040 van het gas af.

Om de hoofddoelstelling te bereiken, wil de gemeente een scala aan maatregelen inzetten. Zo wil de gemeente starters aan een woning helpen door bij te bouwen en door starters van een koopwoning financiële steun proberen te bieden. Om te voorzien in de vraag van ouderen en mensen met een hulpvraag, zet de gemeente in op een mix van bijbouwen van seniorenwoningen, flexwoningen en het realiseren van nieuwe woonvormen. Hierbij lijkt de gemeente Amstelveen minder aandacht te hebben voor manieren waarop ze bewoners kan helpen om hun huidige woning levensloopbestendig te maken. Vanuit het oogpunt om de veelal grotere grondgebonden eengezinswoningen beschikbaar te houden en te maken voor gezinnen, is deze keuze echter begrijpelijk.

---

<sup>84</sup> Coalitieakkoord



Zoals al genoemd, is de aandacht voor jonge gezinnen in de Woonagenda beperkt in de doelstellingen en dus ook in de maatregelen. Uit de interviews die voor dit rekenkameronderzoek werden gehouden, blijkt dat de gemeente vooral kleine appartementen voor starters realiseert met één slaapkamer. Dergelijke appartementen zijn echter niet geschikt voor gezinnen, waarmee de Woonagenda volgens gesprekspartners voorbij gaat aan gezinnen met een middeninkomen die woningen zoeken tussen de drie en vijf ton. Ook zullen de kleine appartementen naar verwachting snel niet meer passend zijn voor de beoogde bewoners. Verschillende gesprekspartners geven aan dat zij vrezen dat ontwikkelaars nu vooral de leegstand van de toekomst bouwen. Door te bouwen met twee slaapkamers wordt er al toekomstbestendiger gebouwd.

Ten aanzien van sociale huur wil de gemeente de kansen op een woning voor specifieke groepen vergroten door middel van maatregelen zoals de woonruimte-verdeelsystematiek, de regeling Maatwerk Wonen en de regeling voor beroepsgroepen. De gemeente wil haar instrumentarium vooral aanwenden om invloed uit te oefenen op welke doelgroepen de sociale huurvoorraad bezetten: met voorkeur de groepen met de grootste spoed en/of mensen die al woonachtig zijn in Amstelveen. Deze maatregelen richten zich vooral op het herverdelen van de beschikbare voorraad aan sociale huurwoningen. Volgens de gemeente is het aanbod van sociale huur namelijk voldoende, maar niet beschikbaar voor de juiste doelgroep. Het is de vraag of dit inderdaad het geval is. De vraag naar sociale huurwoningen is namelijk groter dan het beschikbare aanbod. Er is weliswaar een groep die goedkoop schief woont en daarmee woonruimte bezet houdt voor de juiste doelgroep, maar er is een minstens even grote groep in een corporatiewoning die duur schief woont. Dit betekent dat de vraag naar sociale huurwoningen waarschijnlijk niet alleen met het bevorderen van de doorstroom van de juiste huishoudens naar het juiste type woning kan worden opgelost. Bovendien lijkt het zicht op het aantal huurders met een zorgvraag beperkt; ook dit kan zand in de raderen strooien, als blijkt dat bestaande of nieuwe huurwoningen niet bij de vraag van deze groep aansluiten.

De gemeente wil meer (betaalbare) koop- en huurwoningen realiseren door in gesprek met ontwikkelaars de komende jaren 10.000 woningen bij te bouwen. Het is niet goed mogelijk om te beoordelen of deze maatregelen voldoende zijn. Het is namelijk niet duidelijk in hoeverre de woningbehoefte uit het onderzoek van de MRA uit 2018 nog van toepassing is op de huidige Amstelveense woningmarkt. Daarnaast is niet duidelijk binnen welk tijdsbestek de 10.000 woningen worden gebouwd. En: hoe groot is de behoefte per woningtype en hoe ver zit de huidige woningvoorraad daarvan af?

Daarnaast geven sommige gesprekspartners aan dat de gemeente beperkte invloed heeft op het realiseren van nieuwe koopwoningen. Subsidies en een antispeculatiebeding zijn middelen die de gemeente in kan zetten, maar voorkomen niet dat bewoners de woning over een aantal jaar voor een flinke meerprijs zullen verkopen.

In de Woonagenda wordt tot slot aangegeven dat de nieuwbouwwoningen vooral in het middeldure koop- en huursegment worden gerealiseerd. Uit de raming van de MRA bleek echter dat aan middeldure huur een overschot was in Amstelveen, terwijl bij het goedkoopste en duurste huursegment juist tekorten waren.

### Tot slot

Ten aanzien van de doelen die de gemeente heeft gesteld en de middelen die zij daarvoor wil inzetten, valt op dat deze weliswaar grotendeels aansluiten bij de probleemanalyse, maar dat het geheel nog redelijk breed en vrijblijvend geformuleerd is. Er worden weinig concrete aantallen en locaties genoemd. Per doel is aangegeven welke aanpak de gemeente wil hanteren om de voorgeschreven richting in te gaan. Dit is in een aantal gevallen specifiek gemaakt (bijvoorbeeld dat er 250 flexwoningen worden gebouwd), maar meestal blijft dit in geanalyseerde stukken abstract. Hoeveel meer-generatiewoningen wil de gemeente bijvoorbeeld bouwen en hoeveel sociale huurwoningen wil de gemeente graag verkocht hebben? Ook in het uitvoeringsprogramma is dit niet geconcretiseerd. Wel is daarin per maatregel een tijdpad vastgesteld en aangegeven wie wanneer het voortouw neemt. De respondenten in dit onderzoek geven eveneens aan dat de gemeente te weinig afspraken maakt over wat voor type woningen er precies worden gerealiseerd. De gemeente legt vooral de focus op algemene cijfers, in plaats van concrete doelen op het gebied van koop, (sociale) huur en die te splitsen naar appartementen en grondgebonden.

Door het ontbreken van concrete doelen en de vertaling van de kwantitatieve naar de kwalitatieve opgave, kan het voor de gemeente lastig zijn om goede invulling te geven aan de plannen en om een voorwaardenscheppende rol te bekleden naar partners toe. Door bijvoorbeeld te specificeren wat voor type woningen de gemeente wil realiseren, zou er volgens gesprekspartners beter gestuurd worden. Ook helpen concrete doelen om jaarlijks de balans op te maken en (bij) te sturen.

# 2

## Uitvoering

*In dit hoofdstuk staan we stil bij de uitvoering van het woonbeleid; hoe de gemeente op het realiseren van beleidsdoelen stuurt en in hoeverre gestelde doelen worden bereikt. Gezien het feit dat de nieuwe Woonagenda pas vrij recent is vastgesteld, gaat het daarbij hoofdzakelijk om de vraag hoe de gemeente de uitvoering en het doelbereik heeft ingericht en hoe waarschijnlijk het is dat ambities middels een effectieve uitvoering worden gerealiseerd. Daarbij besteden we bijzondere aandacht aan de wijze waarop de gemeente omgaat met woonfraude. Zo beantwoorden we de volgende onderzoeksvragen:*

- 4. Wordt er effectief gestuurd op het realiseren van deze doelen?*
- 5. Heeft de gemeente zicht op misbruik van toewijzing van woningen en hoe stuurt de gemeente op het voorkomen van dergelijk misbruik?*

### 2.1 / Sturing

Sturen op de uitvoering van woonbeleid is geen sinecure. Het woondomein is door veranderende marktomstandigheden en wetgeving namelijk niet alleen erg veranderlijk, maar gemeenten hebben over het algemeen beperkte middelen om gestelde doelen zelf te realiseren. Grofweg vallen die middelen uiteen in drie types:

1. Directe sturing. Hierbij is een gemeente, vaak via de aan- of verkoop van grond, een actieve speler op de woningmarkt. De afgelopen jaren is het aantal gemeenten dat een zogenaamd 'actief grondbeleid' voert, vanwege de bijbehorende risico's echter sterk afgenomen.
2. Indirecte sturing middels lokale wet- en regelgeving. Een belangrijk instrument van gemeenten om ontwikkelingen op de woningmarkt in een gewenste richting te sturen, is via het opstellen of aanpassen van verordeningen en het verstrekken van vergunningen. Daarnaast kan een gemeente ontwikkelingen ook met subsidies beïnvloeden. De strekking van dergelijke machtsmiddelen is echter ook eindig; niet alles kan per verordening, vergunning, of subsidie worden geregeld.
3. Samenwerking met (lokale) partners. Zeker voor de bouw of herontwikkeling van woningen zijn gemeenten vaak aangewezen op de samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen. De gemeente schept in dergelijke samenwerkingen vaak randvoorwaarden, de partners voeren afspraken over aantallen of typen woningen uit. Dergelijke samenwerkingen zijn echter vaak vrijblijvend van aard en gemaakte afspraken daardoor beperkt afdwingbaar.

Met het oog op deze sturingsmiddelen valt op dat de meeste hiervan door de gemeente Amstelveen worden ingezet. Hoewel de gemeente geen actief grondbeleid voert, is het opstellen en aanpassen van verordeningen een belangrijk onderdeel van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan het woonbeleid; zo is het programma rondom Maatwerk Wonen uitgebreid, is het Groot naar Beter-programma geïntensiveerd en wil de gemeente het antispeculatiebeding vaker inzetten. Daarnaast zet de gemeente ook in op subsidiëring, bijvoorbeeld door de regeling voor startersleningen te verbreden.

De derde sturingsmogelijkheid, samenwerking met externe partners, vormt ook een belangrijk deel van de gemeentelijke uitvoeringsstrategie. De gemeente heeft woningcorporaties bijvoorbeeld betrokken bij de totstandkoming van het beleid en heeft prestatieafspraken met hen gemaakt. Partners zoals projectontwikkelaars, makelaars en corporaties hebben daarnaast een inspraakmogelijkheid bij bestemmingsplanwijzigingen. Ook overlegde de gemeente met Eigen Haard en de Bewonersraad Amstelveen vroegtijdig over het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem dat de gemeente wilde implementeren. Toch zijn een aantal partners niet tevreden over de manier waarop zij zijn betrokken, blijkt uit interviews. Deze partners ervaren dat de gemeente input meeneemt wanneer dit in lijn is met de wensen van de gemeente, maar niet als de signalen of input niet passen bij de wensen van de gemeente.

### **Samenwerking met woningcorporaties**

Een belangrijke manier waarop de gemeente kan sturen op het woondomein, is via prestatieafspraken met woningcorporaties. De gemeente maakt de afspraken samen met de corporaties en heeft dus geen volledige zeggenschap over deze prestatieafspraken. In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre de afspraken met corporaties overeenkomen met, of een uitwerking zijn van, de doelen uit de Woonagenda.

#### ***Woonzorg Nederland***

Woonzorg Nederland bezit in Amstelveen 414 woningen, waarvan 82% in het sociale segment. De woningcorporatie richt zich met name op senioren. De verschillende doelen uit de Woonagenda zijn terug te vinden in de prestatieafspraken. Zo komt het doel uit de Woonagenda om goede dienstverlening tussen huurders en corporatie te bevorderen en een goede afhandeling van klachten, in de prestatieafspraken aan bod.

Het doel uit de Woonagenda om ouderen door te laten stromen naar passende, kleinere woningen, wordt in de prestatieafspraken enigszins doch zeer vrijblijvend geconcretiseerd. In de prestatieafspraken is afgesproken dat Woonzorg Nederland het gesprek aangaat met andere woningcorporaties om aan te sluiten bij het project van Groot naar Beter, waarin senioren doorstromen naar kleinere woningen.

De gemeente heeft daarnaast in de Woonagenda aangegeven dat ze voornemens is om meer woningen te realiseren voor ouderen, meer woningen beschikbaar te maken voor doelgroepen met een zorgvraag en te werken met geschikte woonvormen zoals meer-generatiewoningen. Ook deze thema's komen aan bod in de prestatieafspraken, meestal in de vorm van gezamenlijke ambities of in de vorm van een inspanningsverplichting – niet in de vorm van een resultaatverplichting. Zo is in de prestatieafspraken met Woonzorg Nederland aangegeven dat de corporatie – net als de gemeente – graag nieuwe woonconcepten wil realiseren en het aanbod seniorenhuisvesting en wonen en zorg wil uitbreiden. Uit het jaarverslag van Woonzorg over 2020 blijkt dat de corporatie met de gemeente in gesprek is over het toevoegen van seniorenhuisvesting bij nieuwe gebiedsontwikkelingen. Ook werkt de corporatie aan het opzetten van nieuwe woonconcepten. Zo zijn in 2020 de eerste stappen gezet om honderd nieuwe compacte sociale huurwoningen voor actieve 60-plussers te realiseren in een complex dat diverse ontmoetingsplekken bevat.<sup>85</sup> De oplevering is gepland in 2023. Ook op andere plekken realiseert de corporatie appartementen met gezamenlijke ontmoetingsruimten. Ook hebben Woonzorg Nederland en de gemeente afgesproken dat ze in samenspraak met de regio in beeld brengen wat de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag is in de gemeente. Het is niet duidelijk of dit al is gebeurd.

Woonzorg Nederland doet daarnaast niet mee aan de ambitie van de gemeente om sociale woningen te verkopen: in de prestatieafspraken staat vermeld dat de corporatie geen intentie heeft om te verkopen of te liberaliseren.<sup>86</sup>

Ten aanzien van verduurzaming is in de prestatieafspraken aangegeven dat Woonzorg ernaar streeft om alle gebouwen energieneutraal te laten zijn in 2050. Ook wordt in de prestatieafspraken aangegeven dat Woonzorg een overzicht wil opstellen van energielabels per complex.

#### ***Prestatieafspraken DUWO***

Stichting DUWO huisvest op de Campus Uilenstede 3.461 studenten in 891 zelfstandige woningen en 2.570 onzelfstandige woningen en is hiermee een belangrijke partner voor de gemeente Amstelveen.

---

<sup>85</sup> Jaarverslag Woonzorg 2020

<sup>86</sup> Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2020



In de prestatieafspraken is aandacht voor het inzetten van flexibele woningen, het transformeren van kantoren en het vergroten van het aanbod van woningen. DUWO vraagt de gemeente Amstelveen om maximale inspanning om de realisatie van maximaal 2.500 studenteneenheden in de wijk Kronenburg mogelijk te maken, als onderdeel van de Campus Uilenstede. Daarbij willen de gemeente en DUWO letten op een evenwichtige verdeling tussen internationale en nationale studenten.

Ook is er in de prestatieafspraken met DUWO aandacht voor huisvesting van specifieke doelgroepen. DUWO is bereid om, passend binnen haar beleid, een bijdrage te leveren aan de huisvesting van - studerende - vergunninghouders. Het campuscontract, dat bewoners verplicht om een woning binnen een bepaalde termijn na beëindiging van de studie te verlaten, is hierbij van toepassing.

Om duurzaamheidsdoelen te behalen, is volgens de prestatieafspraken een aansluiting op het gemeentelijk warmtenet nodig. DUWO maakt in 2020 5 miljoen euro vrij voor verduurzaming.

### ***Prestatieafspraken 2019 Eigen Haard***

De prestatieafspraken met Eigen Haard zijn in juni 2019 ondertekend. De Bewonersraad Amstelveen is medeondertekenaar van deze afspraken. Over de meeste afspraken was in 2018 al mondeling overeenstemming bereikt, maar vanwege het onderzoek naar aanleiding van de klachten van huurders over het onderhoud en de communicatie, zijn de afspraken pas in 2019 ondertekend. De Woonagenda is in 2020 vastgesteld. Nadat de Woonagenda is vastgesteld zijn geen nieuwe prestatieafspraken met Eigen Haard gemaakt. Gedurende de looptijd van het onderzoek, in maart 2021, zijn nieuwe prestatieafspraken getekend tussen Eigen Haard, de Bewonersraad Amstelveen en de gemeente voor de periode 2021-2024.

In 2019 kwamen de gemeente Amstelveen en Eigen Haard in de prestatieafspraken overeen dat zij in het eerste kwartaal zouden inventariseren hoeveel jongeren tussen de 28 en 34 jaar actief zijn op Woningnet, maar er desondanks niet in slagen om een woning te vinden. De basis voor deze inventarisatie was een analyse die de gemeente Amstelveen zou uitvoeren. De resultaten waren aanleiding om in ieder geval 10 woningen open te stellen voor de maatwerkregeling.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt rondom de thema's wonen, welzijn en zorg, de woningvoorraad, leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en over de woonruimteverdeling. Ten aanzien van de woningvoorraad heeft de gemeente bijvoorbeeld afgesproken dat wijken met meer dan 30% sociale huur in aanmerking komen voor liberalisatie.<sup>87</sup> Omtrent de woonruimteverdeling is afgesproken dat een deel van de woningvoorraad wordt toegewezen aan de doelgroep jongeren, dat Eigen Haard en de gemeente een inspanningsverplichting hebben om de regeling van Groot naar Beter onder zoveel mogelijk huurders onder de aandacht te brengen en dat partijen zich inspannen om passende huisvesting te vinden voor kwetsbare doelgroepen.<sup>88</sup> Ten aanzien van leefbaarheid is afgesproken dat de partijen uitzoeken wat de problematiek is in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, dat Eigen Haard zal inspelen op vragen van huurders die hun woning willen kopen in deze wijken en dat informatie over leegstand sneller wordt uitgewisseld. Ten aanzien van wonen, welzijn en zorg zijn afspraken gemaakt over de toegankelijkheid van woningen.

Ook is in de prestatieafspraken overeengekomen dat er diverse verbetermaatregelen worden genomen die volgen uit het rapport van Atrivé naar de relatie en communicatie tussen Eigen Haard en haar huurders. Daarnaast is afgesproken dat over de voortgang en effecten van het verbeterplan driemaandelijks tripartite bestuurlijk overleg zal plaatsvinden tussen Eigen Haard, de Bewonersraad en de gemeente.

### **Samenwerking met marktpartijen**

In vergelijking tot de samenwerking met woningcorporaties, staat de samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen nog in de kinderschoenen. Hoewel de gemeente contact heeft en zoekt met een aantal particuliere woningverhuurders en projectontwikkelaars, worden deze marktpartijen nog niet standaard bij het op- en bijstellen van het woonbeleid betrokken. Voor makelaars geldt dit wel; zij worden met enige regelmaat door de gemeente bevroegd over relevante ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. Gesprekspartners geven bovendien aan dat dit contact van twee kanten komt. Particuliere woningeigenaren worden nog niet of nauwelijks als groep bij het op- en bijstellen van woonbeleid betrokken; bij het opstellen van de nieuwe Woonagenda zijn zij uitsluitend in hun hoedanigheid als inwoner geraadpleegd.

---

<sup>87</sup> In de prestatieafspraken van maart 2021 zijn hierover aanvullende afspraken gemaakt.

<sup>88</sup> Prestatieafspraken Eigen Haard 2019, p. 6

In het bereiken van doelen en ambities in het gemeentelijke woonbeleid spelen marktpartijen een belangrijke, maar relatief kleine rol. Dit heeft deels te maken met het feit dat de gemeente beperkte machtsmiddelen in handen heeft en de belangen soms uiteenlopen; volgens gesprekspartners moet er soms hard worden onderhandeld om ervoor te zorgen dat er niet uitsluitend kleine, relatief dure huizen worden gebouwd.

### Ambtelijke organisatie

Een aspect van de uitvoering dat ook nadere aandacht verdient, is de wijze waarop die uitvoering ambtelijk is georganiseerd. Gesprekspartners geven bijvoorbeeld aan dat er vaak laat of niet wordt gereageerd op verzoeken van samenwerkingspartners, waardoor kansen gemist worden en ontwikkelingen omtrent bouwtrajecten onnodige vertraging oplopen. Daarnaast zou er een gebrek zijn aan strategisch inzicht, waardoor vastgestelde plannen op een later moment tegen voorzienbare belemmeringen aanlopen. De gesprekspartners wijten dit zelf vooral aan het ontbreken van voldoende ambtelijke capaciteit.

Dit signaal is opvallend in het licht van de wijze waarop het thema 'wonen' binnen de ambtelijke organisatie is belegd. In tegenstelling tot bij veel andere gemeenten, is de ambtelijke capaciteit omtrent wonen in Amstelveen relatief klein: drie beleidsmedewerkers die vooral een coördinerende rol vervullen.<sup>89</sup> Deze beleidsmedewerkers zijn, samen met de beleidsmedewerkers Duurzaamheid, ondergebracht binnen de afdeling Stedelijke Ontwikkeling.

### Tot slot

Concluderend kan worden gesteld dat de gemeente verschillende middelen inzet om gestelde beleidsdoelen te bereiken. Gegeven de beperkte sturingsmiddelen die de gemeente tot zijn beschikking heeft, wordt het merendeel van deze middelen ingezet. Dat laat echter onverlet dat de inzet van dit instrumentarium soms beperkt onderbouwd is; het gebruik van maatwerkregelingen komt weliswaar tegemoet aan de wens om specifieke doelgroepen betere toegang te geven tot een sociale huurwoning, maar zal hier vanwege de kleine aantallen voorsnog weinig in veranderen. Hetzelfde geldt tot op zekere hoogte voor de samenwerking met woningcorporaties; hoewel ook dit middel de potentie heeft om bij te dragen aan het bereiken van beleidsdoelen, is het de vraag of dit, gezien de beperkt afdwingbare aard van de prestatieafspraken, voldoende zal zijn om gestelde doelen te bereiken. Het is te vroeg om te bepalen of en in hoeverre dit het geval is.

In twee opzichten zou de gemeente beter kunnen sturen op het realiseren van doelen. De samenwerking met marktpartijen vraagt bijvoorbeeld om aandacht; hoewel sommige partijen in de aanloop naar de nieuwe Woonagenda redelijk uitvoerig zijn geconsulteerd, zijn er op dit moment weinig aanwijzingen dat hun kennis en expertise zonder aanvullende inspanningen de komende jaren zal worden benut. Ook de ambtelijke ondersteuning van deze samenwerking vraagt om aandacht; hoewel strikt genomen geen sturingsmiddel, is voldoende ambtelijke capaciteit een noodzakelijke voorwaarde om de beperkte sturingsruimte van gemeenten optimaal te benutten.

## 2.2 / Voortgang doelen

### Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt

Binnen de woonruimteverdeling heeft de gemeente de mogelijkheid om 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen lokaal en aan specifieke doelgroepen toe te wijzen. Een deel hiervan gebruikt de gemeente voor de regeling Maatwerk Wonen. In 2019 zijn in samenspraak met Eigen Haard 20 woningen gereserveerd voor de regeling. Van de 134 aanmeldingen in 2019 voldeden 37 kandidaten aan de criteria.<sup>90</sup> Medio januari 2020 zijn 12 woningen via Maatwerk Wonen verhuurd, drie woningen aangeboden aan kandidaten en zullen nog vijf kandidaten een aanbod krijgen.<sup>91</sup> In totaal hebben negen kandidaten een woning aangeboden gekregen die zij geweigerd hebben. In één van deze gevallen heeft de gemeente in samenspraak met Eigen Haard besloten de bewuste kandidaat nog eenmaal een ander aanbod te doen.<sup>92</sup> De maatwerkregeling kan volgens de gemeente Amstelveen worden gezien als een succes.<sup>93</sup> Meerdere gemeentes binnen de

<sup>89</sup> Twee van deze beleidsmedewerkers zijn een deel van hun tijd werkzaam voor de gemeente Aalsmeer. Wel heeft een bestuursadviseur enkele uren per week beschikbaar om het Team Wonen te ondersteunen.

<sup>90</sup> Collegebrief Maatwerk wonen 4 februari 2020

<sup>91</sup> Collegebrief Maatwerk wonen 4 februari 2020

<sup>92</sup> Collegebrief Maatwerk wonen 2 april 2020

<sup>93</sup> Collegeadvies Maatwerk Wonen 17 maart 2020



MRA tonen interesse en Eigen Haard is ook enthousiast. Het voornemen in de Woonagenda is om meer woningen beschikbaar te stellen voor de Regeling Maatwerk Wonen. Mits dit lukt, kan de toewijzingssystematiek een bijdrage leveren aan het herverdelen van woonruimte aan gewenste doelgroepen; met de huidige aantallen lijkt het onwaarschijnlijk dat de inspanningen van de gemeente een groot verschil zullen maken.

In mei 2020 heeft het college besloten om een verordening starterslening vast te stellen, waarmee er naast de regeling Maatwerk Wonen een regeling in het leven is geroepen voor onderwijzend of zorgpersoneel bij een onderwijsinstelling in primair onderwijs of zorginstelling. De reden dat de gemeente deze groep voorrang wil geven, is dat de gemeente wil voorkomen dat deze beroepsgroepen geen baan aannemen in Amstelveen omdat zij geen woning kunnen vinden. De gemeente geeft namelijk aan dat de gevolgen van landelijk tekort aan onderwijzend- en zorgpersoneel ook in Amstelveen voelbaar zijn.<sup>94</sup> In 2020 waren er voor deze doelgroep maximaal 20 woningen beschikbaar. Eigen Haard zal in 2021 20 sociale huurwoningen direct toewijzen aan zorg- en primair onderwijsmedewerkers. Ook in 2022 zal een nog nader met Eigen Haard af te spreken aantal woningen voor deze regeling gereserveerd worden. Daarna wordt de regeling geëvalueerd.<sup>95</sup>

Daarnaast heeft de gemeente Amstelveen in 2020 samen met de gemeenten waarmee zij samenwerkt op het gebied van woonruimteverdeling een experiment aangevraagd waarmee de lokale ruimte voor het toewijzen van vrijgekomen sociale huurwoningen wordt opgehoogd van 25% per gemeente naar 30% over de regio. Dit experiment is toegekend en gestart.

De zelfbewoningsplicht staat in Amstelveen al een tijd in koopcontracten bij nieuwbouwwoningen en is in 2018 verder aangescherpt. In de zelfbewoningsplicht is aangegeven dat een koper na gebruiksklare oplevering de woning drie jaar zelf moet bewonen. Uitzondering daarop is een directe bloedband. Uit documenten wordt niet duidelijk of en in hoeverre dit gebeurd is.

In het kader van de ontwikkeling van het gebied Kronenburg en Uilenstede heeft de gemeenteraad van Amstelveen de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede vastgesteld. In de visie staat een nieuw toekomstperspectief met plannen om het kantoorgebied te transformeren naar een woon-werkmilieu met een mix aan functies. Met de vaststelling van de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede treedt deze in werking. Stichting DUWO wil met steun van de gemeente in Amstelveen in het gebied Kronenburg-Uilenstede 2.500 studentenwoningen toevoegen. Het college stelt zich hierbij op het standpunt dat de verhouding tussen Nederlandse en internationale studenten na oplevering van de nieuwbouw voor de gehele campus hetzelfde moet blijven als nu: 76% voor Nederlandse en 24% voor internationale studenten.<sup>96</sup>

### Meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen

In 2020 kunnen ook senioren woningzoekenden in aanmerking komen voor de regeling van Groot naar Beter, onder voorwaarde dat de huidige woning van de woningzoekende minimaal vier kamers heeft en minimaal 75m<sup>2</sup> is. Voor de senioren doelgroep zijn bij Eigen Haard maximaal 15 woningen beschikbaar.<sup>97</sup> Daarnaast wordt onderzocht of van Groot naar Beter ook gemeentegrensoverschrijdend ingezet kan worden. Hiervoor wordt contact gezocht met Uithoorn en Aalsmeer.

Begin 2021 is de gemeente de pilot 'onder de pannen van de regenboog groep' gestart om dak- en thuisloosheid terug te dringen. Met dit project kunnen mensen een lege kamer legaal onderverhuren aan iemand die tijdelijk zonder woning zit. Het is een samenwerking van de gemeente op het gebied van wonen, schuldhulpverlening, Amstelveenloket, sociaal team, werk & inkomen en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Met betrekking tot meer-generatiewoningen zou de gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden in Amstelveen zijn voor gezamenlijke woonvormen waarbij jongeren, gezinnen en ouderen niet alleen naast elkaar, maar ook met elkaar leven. Wensen en mogelijkheden zouden worden doorgesproken met makelaars, ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties.<sup>98</sup> Uit de documenten blijkt echter niet dat hier stappen in zijn gezet.

In de Woonagenda neemt de gemeente zich voor om de kwantitatieve en kwalitatieve zorgvraag in beeld te brengen. De resultaten zouden in één document worden samengevat en onderdeel zijn van de bouwopgave bij nieuwbouw en worden meegenomen bij de woonruimteverdeling van de bestaande sociale voorraad.<sup>99</sup> Ten tijde van het onderzoek was niet duidelijk of dit is gebeurd.

---

<sup>94</sup> College-advies Voorrangregeling Beroepsgroepen

<sup>95</sup> College-advies Voorrangregeling Beroepsgroepen. Sinds de start van het onderzoek is de regeling door de gemeente verruimd.

<sup>96</sup> Beantwoording schriftelijke vraag - voldoende ruimte voor Amstelveense studenten op Uilenstede

<sup>97</sup> Collegebrief meer woningen toewijzen aan specifieke doelgroepen 7 juli 2020

<sup>98</sup> Uitvoeringsprogramma Woonagenda, p. 2

<sup>99</sup> Uitvoeringsprogramma Woonagenda, p. 3

Het bepalen van een locatie waar flexwoningen gebouwd kunnen worden, is onderdeel van het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief dat in december 2020 ter vaststelling aan de raad is voorgelegd. In 2021 wordt het collegevoorstel uitgewerkt.

### **Een goede dienstverlening en communicatie tussen corporaties en huurders**

De verbeteragenda die voortkwam uit het onderzoek naar de problemen tussen huurders en Eigen Haard, wordt driemaandelijks gemonitord in gesprekken tussen de woningcorporatie, huurdersvereniging en gemeente. Het spreekuur van !Woon wordt goed bezocht. Stichting !Woon heeft de indruk dat Eigen Haard in 2020 de eenvoudigere zaken steeds sneller afgehandeld. !Woon merkt wel op dat de wat ingewikkeldere zaken, zoals een verzoek tot maatwerk bij inkomensdaling, juist erg lang blijven liggen.<sup>100</sup>

### **Meer (betaalbare) koop- en huurwoningen voor Amstelveners met behoud van groene en leefbare wijken**

Ten aanzien van dit doel blijkt in gesprekken dat er vooral veel plannen in ontwikkeling zijn. Zo wordt er gewerkt aan het omvormen van bedrijventerrein Legmeer tot een woon-werkgebied en zijn er vergevorderde plannen voor het kantorengedebied Kronenburg. Eén gesprekspartner schat dat de gemeente op dit moment werkt aan ongeveer 150 verschillende projecten. Daarbij onderhandelt de gemeente met beleggers en ontwikkelaars over het toevoegen van betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad voor de verschillende doelgroepen uit de Woonagenda.<sup>101</sup>

In de Woonagenda neemt de gemeente zich voor om meer woningen aan te bieden via maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). De gemeente is met woningcorporatie Eigen Haard in onderhandeling over het aanbieden van MGE-woningen. Gesprekspartners spreken echter hun twijfel uit over het nut van MGE bij de verkoop van corporatiewoningen. De prijs van deze woningen zou namelijk al zó laag zijn, dat MGE geen financiële drempel meer wegneemt. Meer kansen zien de gesprekspartners bij de verkoop van nieuwbouwwoningen, al geven ze ook aan dat MGE met name voor de corporaties niet erg aantrekkelijk is; dit dwingt de corporaties om op hun begrotingen rekening te houden met de terugkoop van woningen, wat ten koste gaat van de financiële ruimte voor andere activiteiten. Bij woningbouwontwikkelingen op eigen grond van de gemeente, neemt de gemeente bij de planvorming de mogelijkheid op om zelf koopwoningen met een MGE-constructie aan te bieden.

Om wijken leefbaar te houden, is in januari 2019 een nieuwe huisvestingsverordening en bijbehorende uitvoeringsregels wonen in werking getreden. Deze bevatten onder meer voorschriften met betrekking tot kamergewijze verhuur. Verhuur van kamers is daarmee aan striktere regels gebonden en er is nu een vergunning vereist. De huisvestingsverordening en uitvoeringsregels bevatten ook regels voor vakantieverhuur. Er mag niet verhuurd worden aan groepen die uit meer dan vier personen bestaan en ook niet meer dan 30 nachten per jaar per woning. In 2021 wil het college aan de raad voorstellen een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen, het college zal daarna zelf de uitvoeringsregels wonen herzien. Dit onder andere naar aanleiding van het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem.

### **Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor Amstelveners**

Om doorstroming te bevorderen en om meer woningen aan specifieke groepen te wijzen, hanteert de gemeente de regeling 'Maatwerk wonen 28-34 jaar' en van Groot naar Beter. Daarnaast hanteert de gemeente de regeling 'voorrang voor ingezetenen', waarbij inwoners van Amstelveen die zes jaar of langer ingezetene zijn, voorrang krijgen op woningzoekenden die korter staan ingeschreven in de gemeente Amstelveen of uit andere gemeenten. Dit geldt bij een aantal Amstelveense wooncomplexen. Er zijn in 2020 35 woningen gereserveerd. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de speerpunten uit de Woonagenda en aan de motie 'meer woningen toewijzen aan specifieke doelgroepen'. In 2020 introduceert de gemeente twee regelingen waarmee de gemeente invulling kan geven aan haar vrije beleidsruimte: Maatwerk wonen voor onderwijzend- en zorgpersoneel en een uitbreiding van voorrang voor ingezetenen.<sup>102</sup>

---

<sup>100</sup> Jaarverslag 2020 !Woon team Amstelveen, p. 4

<sup>101</sup> Collegebrief sociale koop 8 december 2020. Met betaalbare huur richt de gemeente zich op het sociale en het middensegment. Bij middeldure huurwoningen in het lage segment is de prijsgrens €900 en voor middeldure woningen in het hoge segment is dit €1100. Voor sociale huur is dat maximaal €710,68. Het is niet expliciet gemaakt wat de prijsgrens is voor betaalbare koop, maar het lijkt zich te richten op en om de NHG-grens (310.000 in 2020, 325.000 in 2021).

<sup>102</sup> Collegebrief meer woningen toewijzen aan specifieke doelgroepen, 7 juli 2020

Het college laat in een brief aan Eigen Haard in september 2020 weten dat de toewijzing van woningen binnen de lokale beleidsruimte sterk achterblijft. Van de 25% lokale beleidsruimte<sup>103</sup> werd in het tweede kwartaal van dat jaar, net zoals in het eerste kwartaal, minder dan 10% benut. Daarom vraagt de gemeente nadrukkelijk aandacht voor de toepassing van de voorrangsregeling voor Amstelveners. Het college verzoekt een inhaalslag, zodat voor het jaar 2020 nog een inhaalslag wordt gemaakt bij de woningtoewijzing aan Amstelveense woningzoekenden, gericht op het volledig benutten van de 25% gemeentelijke beleidsruimte.<sup>104</sup>

Het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem, de voorrangsregeling voor jongeren tussen de 28 en 34 jaar en de voorrangsregeling voor zorg- en onderwijspersoneel zijn ook instrumenten die de gemeente inzet om invloed uit te oefenen op wie de sociale huurwoningen bezetten.

Met woningcorporatie Eigen Haard is de gemeente in overleg over de verkoop van een aantal sociale huurwoningen door de corporatie.<sup>105</sup> De doorstroming uit de sociale sector kan zo gestimuleerd worden.

Doorstroming bevorderen door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging is een belangrijke maatregel om goedkope scheefhuur te ontmoedigen. De gemeente nam zich in de Woonagenda voor om hierover in overleg te gaan met de corporaties. Uit de documenten wordt niet duidelijk of dit is gebeurd.

### Stadsvernieuwing en verduurzaming bevorderen

In 2020 is door de gemeente in overleg met inwoners, eigenaren en corporaties een transitievisie warmte opgesteld. In de transitievisie warmte legt de gemeente het tijdspad vast wanneer welke wijk wordt verduurzaamd, aardgasvrij gemaakt en welke duurzame alternatieven er mogelijk zijn.

Op dit moment heeft Eigen Haard nog 860 woningen met een E, F en G label in Amstelveen. Sinds 2016 heeft Eigen Haard 2.595 woningen verduurzaamd. Eigen Haard streeft ernaar om in 2021 382 woningen aan te pakken volgens het project SaVe (Samen Verduurzamen). In dit project verduurzaamt de gemeente samen met corporaties en bewoners woningen door het plaatsen van zonnepanelen en het isoleren van woningen. Welke complexen dit betreft en wat de exacte aantallen worden, is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming door huurders. In deze projecten wordt gestreefd naar gemiddeld een energielabel C. Met de geplande renovaties voor de komende jaren verwacht Eigen Haard in 2022 geen woningen meer te hebben in Amstelveen met een label E, F of G. Zo is dit in 2019 ook opgenomen in de prestatieafspraken.<sup>106</sup> Uit het onderzoek is niet duidelijk geworden wat de situatie bij de andere corporaties is.

Er is in Aedes-verband<sup>107</sup> afgesproken om met alle corporaties gezamenlijk in 2023 op gemiddeld label B uit te komen. Eigen Haard heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de verduurzaming van de woningvoorraad. In Amstelveen verwacht Eigen Haard eind 2021 het gemiddelde van label B te bereiken, twee jaar eerder dan de landelijke afspraak.<sup>108</sup>

### Coronacrisis

De gemeente, Bewonersraad Amstelveen en woningcorporatie Eigen Haard hebben op 23 april 2020 gesproken over passende maatregelen in de coronacrisis. Eigen Haard heeft onder meer toegezegd tijdens de coronacrisis niemand op straat te zetten. Dat geldt voor de reguliere huurders, voor huurders met tijdelijke contracten en bewoners die namens leegstandbeheerders in een woning van Eigen Haard wonen. Tijdelijke jongerencontracten worden met een half jaar verlengd indien de einddatum van het contract binnen de coronacrisis valt.<sup>109</sup> De gemeente heeft tevens in een brief aan de 20 grootste particuliere woningverhuurders in Amstelveen opgeroepen om terughoudend om te gaan met huurverhogingen en om mee te denken bij betalingsproblemen en huisuitzettingen, in het kader van de coronacrisis.<sup>110</sup>

---

<sup>103</sup> Inmiddels is deze ruimte verhoogd naar 30%.

<sup>104</sup> Brief Eigen Haard Woningtoewijzing in Amstelveen, 29 september 2020

<sup>105</sup> Collegebrief sociale koop 8 december 2020

<sup>106</sup> Notitie gemeenteraad 8 december 2020 – Energielabels Eigen Haard

<sup>107</sup> Aedes is de landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland

<sup>108</sup> Notitie Labels woningen Eigen Haard, 8 december 2020

<sup>109</sup> Beantwoording schriftelijke vraag melding huurverhoging Eigen Haard, motie Eerste Kamer

<sup>110</sup> Beantwoording schriftelijke vraag een moreel appel aan verhuurders

## Gesprekken particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders bezitten een groot deel van de voorraad in Amstelveen. De gemeente heeft met de negen grootste particuliere verhuurders gesprekken gevoerd. Er is gesproken over verduurzaming, investeren in wonen en over de zorg.<sup>111</sup> Ook voert de gemeente gesprekken met particuliere huurders over voorrang voor specifieke doelgroepen. Eén partij biedt haar woningen met voorrang aan aan Amstelveeners en zorg- en onderwijspersoneel.<sup>112</sup>

## Misbruik bij toewijzing en gebruik van woningen

Woonfraude wordt in Amstelveen actief bestreden. Hoewel fraude bij het toewijzen van woningen volgens gesprekspartners nauwelijks voorkomt, is er de laatste jaren veel tijd gestoken in het tegengaan van fraude bij het gebruik van woningen. Daarbij kan het gaan om prostitutie, maar ook om het illegaal delen van woningen en illegale vakantie- en recreatieverhuur. Om al deze vormen van woningmisbruik tegen te gaan, werkt de gemeente met het project Schijnwerper. In dit project werkt de gemeente samen met verschillende maatschappelijke partners, waaronder de politie, woningcorporatie Eigen Huis - en eerder het UWV en de Belastingdienst. Daarnaast heeft de gemeente ook een apart Project Airbnb om de illegale kamerverhuur tegen te gaan.

In het tegengaan van woonfraude is een centrale rol weggelegd voor het Meldpunt Schijnwerper. Bij dit meldpunt komen signalen van verschillende samenwerkingspartners samen, zodat de gemeente hierop kan handelen. Daarnaast doet de gemeente ook zelf onderzoek, bijvoorbeeld door informatie te delen via een gezamenlijke database of zelf data- of internetonderzoek te doen. Over de omvang van de problematiek merken gesprekspartners overigens op dat deze gering is; scheef wonen is volgens sommige gesprekspartners een groter probleem en het aantal aangeboden woningen op Airbnb ligt al enige tijd tussen de 130 en 140 woningen.

## Tot slot

Gezien het feit dat de nieuwe Woonagenda pas recent van kracht is geworden en met het oog op de relatief lange doorlooptijd van projecten in het woondomein, is het niet verwonderlijk dat nog weinig nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Voor de meer kwalitatieve doelstellingen is het bemoedigend om te zien dat er wel al enige voortgang is geboekt; voorgenomen aanpassingen van verordeningen zijn grotendeels doorgevoerd en er is contact gelegd met verschillende samenwerkingspartners. Een belangrijke uitzondering is de ambitie om meergeneratiewoningen te realiseren. Het is namelijk onduidelijk wat er ten aanzien van deze beleidsdoelstelling is bereikt.

Aandachtspunten zijn er echter ook. Zoals eerder aangegeven, zijn de resultaten op sommige vlakken nog te beperkt om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het behalen van gestelde beleidsdoelen. Ook lijkt de samenwerking soms beperkt tot bepaalde samenwerkingspartners en wordt de beschikbare beleidsruimte nog niet volledig benut. Het grootste aandachtspunt is echter om de komende jaren goed zicht te houden op de mate waarin substantieve resultaten ook daadwerkelijk worden gerealiseerd; hoewel er veel in voorbereiding is, is het nog te vroeg om te bepalen in hoeverre het beleid doelmatig en doeltreffend is.

---

<sup>111</sup> Collegebrief gesprekken met particuliere verhuurders 27 oktober 2020

<sup>112</sup> Collegebrief gesprekken met particuliere verhuurders 27 oktober 2020

# 3

## Rol van de raad

*In dit hoofdstuk brengen we in beeld hoe de raad invulling geeft aan zijn kaderstellende en controlerende rol in het woonbeleid. Hiervoor stellen we vast welke informatie de raad op welk moment ontvangt, welke sturingsmogelijkheden de raad tot zijn beschikking heeft en in hoeverre de raad daar gebruik van maakt. Zo beantwoorden we de volgende onderzoeksvragen:*

6. *Wanneer en hoe wordt de raad geïnformeerd over de uitvoering van het woonbeleid?*
8. *Welke mogelijkheden heeft de raad om te sturen en hoe worden deze mogelijkheden gebruikt?*
9. *Zijn er verbeteringen mogelijk?*

### 3.1 / Informatievoorziening

Om goed te kunnen controleren en sturen, is het belangrijk dat de raad de juiste informatie heeft. Het college voorziet de raad op diverse manieren van informatie. De raad wordt regelmatig door het college ingelicht over belangrijke beleidsbeslissingen en relevante ontwikkelingen. In raadsinformatiebrieven wordt bijvoorbeeld onder andere informatie verstrekt over het programma Maatwerk Wonen, het vaststellen van de prestatieafspraken en gesprekken met particuliere woningverhuurders. Daarnaast vindt informatievoorziening plaats op formele momenten, zoals bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De raad wordt op de hoogte gehouden van de besteding van middelen via de P&C-cyclus.

Hoewel de raad frequent informatie ontvangt, hebben raadsleden niet altijd het gevoel dat zij de informatie ontvangen die zij nodig hebben om te sturen, blijkt uit gesprekken. Zo ontvangt de raad op projectniveau omtrent bouwinitiatieven veel informatie, bijvoorbeeld in de vorm van bestemmingsplannen, startnotities en bouwvoorstellen. Volgens gesprekspartners ontvangt de raad in mindere mate monitoringsinformatie die inzicht geeft in de uitvoering van het beleid, zoals de effecten van de zelfbewoningsplicht. Het is daarnaast niet altijd duidelijk voor raadsleden hoe (project)informatie moet worden geduid en wat de samenhang tussen de projecten is. Het is hierdoor voor hen niet inzichtelijk hoe de projecten bijdragen aan de doelen die zijn gesteld en/of wat er aanvullend nog nodig is om de doelen te behalen.

#### Schriftelijke vragen

De informatiepositie van de raad wordt voornamelijk vormgegeven door het college. De raad is echter ook zelf in staat om zijn informatiepositie te vergroten. Daarvoor kan de raad schriftelijke en technische vragen stellen aan het college en de ambtelijke organisatie. De Amstelveense raad heeft hier in 2020 op het gebied van wonen zes keer gebruik van gemaakt.

- / Huisjesmelkers in Amstelveen
- / Nieuwbouwplannen Eigen Haard Lindelaan
- / Voldoende ruimte voor Amstelveense studenten op Uilenstede
- / Moreel appel aan verhuurders inzake huurverhoging

- / Melding huurverhoging Eigen Haard, motie Eerste Kamer tijdelijke huurstop
- / Woningmarkt in tijden van corona

### Tot slot

De informatievoorziening aan de raad overziend, valt op dat de *kwantiteit* van informatie voldoende is; vooral de *kwaliteit* van die informatie is een punt van aandacht. Daarbij lijkt het niet zozeer te gaan om de vraag of de raad informatie ontvangt die klopt, maar wel of raadsleden de juiste informatie ontvangen om hun kaderstellende en controlerende taak goed te vervullen. Met name het ontbreken van een expliciete koppeling met gestelde beleidsdoelen is daarbij een knelpunt.

## 3.2 / Sturing

De raad kan op verschillende manieren sturen op het woondomein. In de eerste plaats door beleid vast te stellen. Op 12 februari 2021 is de Woonagenda vastgesteld. De raad heeft invloed kunnen uitoefenen op de Woonagenda door een aantal moties aan te nemen. Zo nam de raad in 2019 moties aan over meer-generatiewoningen en over het vernieuwen van de sociale voorraad; beide moties zijn terug te vinden in de Woonagenda.<sup>113</sup> De raad is verder niet intensief betrokken bij het opstellen van de Woonagenda, wat door enkele raadsleden als een gemis wordt ervaren, blijkt uit gesprekken. De gemeente werkt momenteel aan het verbeteren van meer participatie van de raad aan de voorkant, onder andere door middel van een startnotitie. Hierdoor kan de raad meer invloed uitoefenen op het uiteindelijke beleid.

Gedurende het proces om tot de Woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen te komen, is de gemeenteraad goed betrokken. De raad heeft in kunnen brengen voor welke drie groepen voorrangregelingen moesten gelden, blijkt uit gesprekken. Het voorstel voor de Woonruimteverdeling kon uiteindelijk als hamerstuk worden behandeld en is aangenomen.

### Moties

Uit de gesprekken blijkt dat de raad zeer betrokken is bij het thema wonen. Het is regelmatig onderwerp van debat, de raad geeft te kennen welke onderwerpen hij van belang vindt en heeft ideeën over welk type woningen waar gerealiseerd moeten worden. Dat de raad actief is ten aanzien van dit thema, komt ook naar voren in het aantal moties dat de gemeente aanneemt:

- / **Visie op stadsvernieuwing (2019):** vooruitlopend op een discussie over het toekomstbestendig maken van Amstelveen roept de raad op om een duidelijke visie te ontwikkelen op de definitie en reikwijdte van stadsvernieuwing.
- / **Kwaliteit nog steeds verbeteren (2020):** de raad verzoekt het college in de prestatieafspraken met Eigen Haard een onafhankelijke analyse naar de staat van onderhoud van de Amstelveense woningen op te nemen, en op basis daarvan een plan van aanpak te maken t.a.v. achterstallig onderhoud en de raad periodiek te informeren over de voortgang.
- / **Meer woningen toewijzen aan specifieke doelgroepen (2020):** de raad roept het college op te bevorderen dat een groter deel van de sociale en middeldure huur wordt toegewezen aan specifieke Amstelveense doelgroepen, om samen met corporaties, beleggers en ontwikkelaars te realiseren dat zoveel mogelijk woningen worden toegewezen aan leerkrachten en zorgpersoneel en na te gaan welke beroepsgroepen nog meer in aanmerking zouden komen voor een voorrangregeling.
- / **Ontheffing vergunning grondexploitaties t.b.v. tijdelijke woonbestemming “Tiny Houses” (2020):** de raad verzoekt het college om grondeigenaren medewerking te verlenen voor het realiseren van Tiny Houses, dan wel het plaatsen van container-woonunits, met de wooncorporaties harde afspraken te maken dat de gebruikers van deze tijdelijke huisvesting hun plek op de wachtlijst behouden en bij achterlating van een huurwoning deze niet te liberaliseren.
- / **Sociale koop (2020):** de raad roept het college op om een actieplan op te stellen voor het realiseren van meer sociale koopwoningen. Hierin zaken te betrekken als: realiseren van meer kleine (modulaire) koopwoningen, uitbreiding van maatschappelijk gebonden eigendom, onderzoeken in hoeverre het toestaan van alternatieve woningvormen kan bijdragen aan de realisatie van kleine woningen en nieuwe manieren van financieren.

---

<sup>113</sup> Notitie gemeenteraad – afhandeling moties en toezeggingen 25/02/2020



- / **Voldoende woonzorg capaciteit (2020):** raad roept het college op om in 2021 een woonzorgvisie vast te stellen. Amstelveen moet volgens de raad een coördinerende rol op zich nemen om enerzijds de zorgaanbieders van verpleeghuiszorg en anderzijds de woningcorporaties, ontwikkelaars/investeerders en zorgverzekeraars bijeen te brengen.
- / **Tijdelijke huisvesting Kalkbranderij / Bovenkerkerhoek (2020):** raad verzoekt het college om mogelijkheden en haalbaarheid te verkennen om de locatie Kalkbranderij / Bovenkerkerhoek gedurende 10-15 jaar als reservelocatie te gebruiken voor het plaatsen van tijdelijke woningen in de vorm van Tiny Houses, gestapelde wooncontainers of andere woonconcepten, en verzoekt het college om zich in te spannen deze tijdelijke huisvesting zoveel mogelijk beschikbaar te stellen aan Amstelveners die ingeschreven staan bij Woningnet.
- / **Overlast kamerverhuur aanpakken (2020):** raad verzoekt het college om in te zetten op uitbreiding van de handhaving van de Huisvestingsverordening en de uitvoeringsregels Wonen.

### Aandacht voor de volksvertegenwoordigende rol

De Amstelveense raad hecht veel belang aan zijn volksvertegenwoordigende rol ten aanzien van het woondomein, blijkt uit gesprekken. Raadsleden vinden het belangrijk om de stem van hun achterban over te brengen. Adequate kennis over het woondomein stellen zij gelijk aan het bezitten van kennis over behoeften van de samenleving.

### Gericht bijsturing wordt als lastig ervaren

Raadsleden gaven in de gesprekken aan dat zij het lastig vinden om gericht bij te sturen. Dit komt onder andere doordat de raadsleden een gebrek aan samenhang ervaren in de sturingsinformatie: het is hen regelmatig niet duidelijk hoe de verschillende projecten en acties van de gemeente bijdragen aan gestelde beleidsdoelen. Hierdoor is de raad volgens hen niet goed in staat om een afgewogen beslissing te maken om bij te sturen: het is immers niet duidelijk in hoeverre doelen worden behaald. Ten slotte geven raadsleden aan dat het lastig is om te controleren en (bij) te sturen, omdat de doelen in de Woonagenda niet SMART zijn geformuleerd en hierdoor niet concreet genoeg zijn om als raad de balans op te maken of doelen zijn behaald.

### Zicht op bovengemeentelijke afspraken punt van aandacht

Overleggen die binnen de MRA plaatvinden hebbenvolgens de raadsleden veel invloed op het Amstelveense woonbeleid, maar het is voor hen soms lastig om goed zicht te krijgen op de afspraken en ontwikkelingen binnen de MRA, blijkt uit gevoerde interviews. De informatiestructuur in de MRA is gelaagd en verdeeld. Het is voor raadsleden ook lastig om de juiste informatie op te vragen, onder andere door het ervaren gebrek aan zicht op de ontwikkelingen. Er zijn veel verschillende overleggen in de MRA-context, maar meestal betreft dit overleggen tussen bestuurders. Raadsleden bezien dit vanaf de zijlijn, maar zijn onvoldoende onderdeel van de governance-structuur om bij te kunnen sturen.

Uit interviews met raadsleden blijkt dat er vanuit het college wordt gewerkt om de raad meer inzicht te geven in bovengemeentelijke besluitvormingsprocessen en zo de invloed van de raad op de regionale afspraken te verbeteren.

### Tot slot

Uit het feit dat gemeenten ten aanzien van het thema wonen beperkte sturingsruimte hebben, volgt dat ook de sturingsruimte van gemeenteraden begrensd is. Effectieve sturing kan dan ook beter worden afgemeten aan de mate waarin een raad gebruik maakt van de beschikbare sturingsruimte, dan aan de mate waarin de raad ten aanzien van het onderwerp stuurt. In dat opzicht valt op dat de gemeenteraad van Amstelveen zijn sturingsinstrumenten goed benut; de raad is nauw betrokken bij het opstellen van de nieuwe Woonagenda, heeft geen moeite om een standpunt in te nemen en stuurt indien nodig met moties bij.

Aandachtspunten zijn dan ook vooral gelegen in het op gerichte wijze bijsturen van beleid, zowel lokaal als regionaal. De eerder genoemde kwaliteit van informatievoorziening lijkt hier debet aan; zonder goed zicht op de koppeling tussen specifieke voorstellen en de bredere beleidsdoelen waar deze aan bijdragen, is het lastig om te bepalen hoe het beste gestuurd kan worden. Ook ontbreekt het de raad aan zicht op regionale ontwikkelingen en besluitvorming. Tot slot vraagt ook de houding van de raad om aandacht; die neigt soms naar een zuiver volksvertegenwoordigende en is daarmee bij tijde wat afwachtend.



## Bijlage 1: Bronnen

### Gesprekspartners

Functie	Datum
Portefeuillehouder	15-03-2021
Beleidsadviseur	15-03-2021
Beleidsadviseur	15-03-2021
Voorzitter Bewonersraad Amstelveen	23-03-2021
Relatiemanager Eigen Haard	23-03-2021
Makelaar Brockhoff makelaars	23-03-2021
Stichting !Woon	23-03-2021
Teamleider urgente woonzaken	01-04-2021
Hoofd Stedelijke Ontwikkeling	01-04-2021
Bestuursregisseur intergemeentelijke samenwerking	01-04-2021
Coördinator handhaving Woonfraude Amstelveen	01-04-2021
Raadslid VVD	29-04-2021
Raadslid GroenLinks	29-04-2021



Raadslid Lijst Höcker	29-04-2021
Raadslid SP	29-04-2021
Raadslid CDA	29-04-2021
Raadslid AVA	29-04-2021
Raadslid ChristenUnie	29-04-2021

## Bronnen

In de lopende tekst is via voetnoten vermeld op welke documentatie de bevindingen zijn gebaseerd.



## Bijlage 2: Normenkader

### Normenkader

De subjectiviteit van veel concepten die in dit onderzoek centraal staan, maakt dat het belangrijk is om af te bakenen wat er met deze concepten wordt bedoeld en hoe ze gebruikt zijn om observaties over het woonbeleid te duiden.

Thema	Normen
Wettelijke verplichtingen en regionale afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ De gemeente voldoet aan wettelijke verplichtingen, zoals de Woningwet 2015, het Klimaatakkoord en provinciale ruimtelijke verordeningen.</li> <li>/ De gemeente komt de regionale afspraken na, waaronder de ruimtelijke verordening van de provincie en afspraken binnen Metropoolregio Amsterdam.</li> </ul>
Kwaliteit beleid (mede in relatie tot overige beleidsterreinen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Het beleid is gebaseerd op een goede probleemanalyse, waarbij in ieder geval een analyse van regionale en lokale ontwikkelingen en ervaringen met in het verleden ingezette instrumenten, daar onderdeel van uitmaken.</li> <li>/ In het beleid staan heldere inhoudelijke en financiële kaders, waarin de volgende aspecten tenminste aan bod komen: visie/uitgangspunten, de in te zetten voorzieningen, maatregelen en werkwijzen, doelstellingen en bijbehorend tijdspad, (regionale) samenwerking, en financiën.</li> <li>/ De doelstellingen zijn vertaald naar concrete handvatten voor uitvoering, bijvoorbeeld in uitvoeringsprogramma's.</li> <li>/ Er is een logische samenhang tussen de probleemanalyse van de gemeente, de doelstellingen en eventuele neveneffecten.</li> <li>/ Het beleidsinstrumentarium is goed onderbouwd, waarbij tenminste is bepaald voor welke doelgroepen de ingezette instrumenten bedoeld zijn en wat de beoogde effecten zijn.</li> </ul>
Doelmatigheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ De effecten van de maatregelen staan in verhouding tot de gepleegde investering (in tijd en geld).</li> </ul>
Doeltreffendheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ De beoogde effecten van de maatregelen, voorzieningen en werkwijzen zijn gerealiseerd.</li> </ul>
Kwaliteit informatievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Het college geeft invulling aan de actieve informatieplicht, waarbij de raad in ieder geval periodiek geïnformeerd wordt over de realisatie van de doelstellingen uit de woonvisie, de realisatie van afspraken met partners, en de financiering.</li> </ul>

Rol van de raad	<ul style="list-style-type: none"><li>/ Het college geeft voldoende duiding in zijn informatievoorziening.</li><li>/ Het college geeft invulling aan zijn passieve informatieplicht.</li><li>/ De raad is actief betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie en daarvan afgeleide plannen.</li><li>/ De gemeente stuurt bij en innoveert op basis van de verkregen informatie.</li><li>/ De raad maakt actief gebruik van raadsinstrumenten (moties, amendementen, schriftelijke vragen, et cetera).</li></ul>
-----------------	---